

Asumisoikeusjärjestelmän riskienhallinta

Eeva Alho, Valtteri Härmälä ja Janne Kalli



Asumisoikeusjärjestelmän riskienhallinta

Eeva Alho, Valteri Härmälä ja Janne Kalli

Helsinki 2016

YMPÄRISTÖMINISTERIÖ



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

YMPÄRISTÖMINISTERIÖN RAPORTTEJA I | 2016

Ympäristöministeriö
Rakennetun ympäristön osasto

Taitto: Valtioneuvoston hallintoyksikkö / Marianne Laune
Kansikuva: YHA-Kuvapankki / Jussi Palmén

Julkaisu on saatavana vain internetistä:
www.ym.fi/julkaisut

Helsinki 2016

ISBN 978-952-11-4475-2 (PDF)
ISSN 1796-170X (verkkokj.)

ESIPUHE

Asumisoikeusjärjestelmä luotiin 1990-luvun alussa monipuolistamaan suomalaisten asumismahdollisuuksia. Järjestelmää on uusittu vuosien varrella, mutta järjestelmän arviointia sen riskien jakautumisen näkökulmasta ei ole tehty. Tämä selvitys vastaa siihen tarpeeseen.

Selvityksessä tarkastellaan ja arvioidaan asumisoikeusjärjestelmän riskien jakautumista eri toimijoiden (asukas, omistajayhteisö, valtio) kesken. Asumisoikeusmaksun maksettuaan asukas saa elinikäisen asumisoikeuden asuntoonsa. Asukkaat arvostavat järjestelmässä juuri asumisturvaa ja mahdollisuutta suurempiin muutoksiin kuin vuokra-asunnossa, mahdollisuutta tehdä asunnosta omanlaisensa, pysyvä koti. Asumiskustannukset ovat tärkeässä asemassa, kun asukas valitsee asumismuotoa ja asuntoa. Asumiskustannusten taso on myös avaintekijä koko järjestelmän kilpailukyvyn kannalta.

Asumisoikeuden haltija maksaa asumisoikeudesta 15 prosentin asumisoikeusmaksun ja kantaa oman pääoman ehtoisen sijoituksen sijoittajariskin, vaikka hänellä ei ole päätösvaltaa omistajayhtiössä. Loppuosan talojen rahoituksesta kattaa valtion takaama korkotukilaina. Omistajayhtiötä puolestaan rasittaa asukkaan lunastusoikeus, koska omistajayhtiö on velvollinen lunastamaan asumisoikeuden pois muuttavalta. Iso omistajayhtiö tasaa yksittäisten talojen riskejä, mutta vie päätöksenteon kauas asukkaan ulottumattomiin. Järjestelmän riskejä lisää talojen vanheneminen ja korjausvelan kasvu. Suuri osa asumisoikeuskannasta on rakennettu järjestelmän alkuvuosina, sillä uustuotanto on ollut sen jälkeen vähäisempää. Valtio kantaa täytetakaajana viimesijaisen riskin. Valtion tuen kohdentumiselle asettavat lisävaatimuksia sekä EU:n valtioneuvoston päätökset että valtiontalouden säästötoimet.

Selvityksessä kartoitetaan järjestelmän nykytilaa asukkaiden, yhteisöjen ja valtion näkemysten kokoamiseksi sekä riskienhallinnan parantamiseksi. Selvitys toimii hyvänä pohjatarkasteluna järjestelmän kehittämistyölle. Kehittämisehdotuksissa pohditaan, miten tasapaino asukkaiden ja omistajayhteisöjen välillä saataisiin rakennettua oikeudenmukaisesti ja miten riskejä voitaisiin pienentää. Selvityksessä arvioidaan myös valtion roolia järjestelmän mahdollistajana ja valvojana.

Selvityksen ovat toteuttaneet ekonomisti VTM Valtteri Härmälä, ekonomisti KTM Eeva Alho ja YTK Janne Kalli Pellervon taloustutkimus PTT ry:stä. Selvityksen syntyyn ovat myötävaikuttaneet vt. tutkimusjohtaja KTT Signe Jauhiainen ja ekonomisti YTM Janne Huovari PTT:ltä. Selvityksen rahoitti ympäristöministeriö. Ohjausryhmän jäseninä olivat hallitussihteeri Juha Post (30.6.2015 asti), hallitussihteeri Anna Saarinen ja hallitussihteeri Anu Gentz (1.9.2015 lähtien) ympäristöministeriöstä sekä apulaisjohtaja Heli Huuhka ja ylitarkastaja Mirja Suopanki Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta. Ohjausryhmä on kommentoinut työtä, mutta selvityksessä esitetyt kehittämisehdotukset ja johtopäätökset ovat toteuttajien kannanottoja. Haluan kiittää tutkijoita ja ohjausryhmää selvityksen toteuttamiseksi tehdystä työstä.

Tammikuussa 2016

Anu Gentz

Hallitussihteeri

SISÄLLYS

Esipuhe	3
I Johdanto	7
1.1 Tutkimuksen tavoite	7
1.2 Asumisoikeusjärjestelmässä tunnistetut riskit	8
1.3 Tutkimuskysymykset ja raportin rakenne	9
2 Asumisoikeusjärjestelmän taustaa	10
2.1 Tausta ja tarkoitus	10
2.2 Asumisoikeusjärjestelmän osapuolet	11
2.2.1 Asukas	11
2.2.2 Omistajayhteisöt	12
2.2.3 Valtio	13
2.2.4 Kunta	13
2.2.5 Osapuolten väliset suhteet	14
2.3 Asumisoikeusjärjestelmän lainsäädäntö	14
3 Aineiston ja menetelmien kuvaus	16
3.1 Haastattelut	16
3.2 Kysely	17
4 Analyysi	19
4.1 Yhteisöaineiston analyysi	19
4.1.1 Rahoitus	19
4.1.2 Ikuinen asumisoikeus	21
4.1.3 Valvonta	22
4.1.4 Asukasvalinta	23
4.1.5 Aukkaan vaikutusmahdollisuudet	24
4.2 Asukasaineiston analyysi	25
4.2.1 Päähuomioita asukaskyselystä	27
4.2.2 Aukkaan oikeuksia ja velvollisuuksia käsittelevän valintakokeen tulokset	36
4.3 Arvio korjaustarpeesta	39
5 Riskianalyysi ja johtopäätökset	40
6 Kehittämisehdotukset	48
Lähdeluettelo	52
Liitteet	53
LIITE 1. Asumisoikeusyhteisöt	53
LIITE 2. Asukaskyselyn vastaukset	55
LIITE 3. Valintakoetettävän estimointitulokset	57
LIITE 4. Haastattelurunko asumisoikeusyhdistyksille	59
LIITE 5. Haastattelurunko asumisoikeusasukkaille	61
Kuvailulehti	64
Presentationsblad	65

1 Johdanto

1.1

Tutkimuksen tavoite

Asumisoikeusjärjestelmä perustettiin Suomeen 1990-luvun alussa. Järjestelmän pää-tarkoituksena on nähty kohtuuhintaisen asumisen edistämisen sekä suomalaisen asumisen monipuolistaminen. Suurin osa asumisoikeusasunnoista on nykyään yhtiö-muotoisessa omistuksessa, mutta myös yhdistysmuotoinen omistus on mahdollista. Asumisoikeusyhteisöt ja -yhdistykset saavat talojen rakentamiseen ja peruskorjaa-miseen valtion tukea, mutta myös vapaarahoitteinen asumisoikeus on mahdollinen. Vapaarahoitteisia asumisoikeuskohteita ei ole kuitenkaan rakennettu.

Asumisoikeusasunnoilla on suurin kysyntä kasvukeskuksissa ja alueilla, joilla asuntomarkkinoilla on liian vähän tarjontaa, ja asumisen hinta on korkea. Näillä alueilla asumisoikeusasuminen on vaihtoehto yhtäältä vuokra-asumiselle ja toisaalta asunnon omistamiselle.

Tämän selvityksen tarkoituksena on tarkastella asumisoikeusjärjestelmää erityises-ti järjestelmää ja sen osapuolia koskevien riskien kannalta. Järjestelmän osapuolien riskit ja vastuut ovat yhteydessä toisiinsa, jopa siinä määrin, että yhden toimijan riskien pienentäminen voi lisätä muiden toimijoiden riskejä. Keskeinen kysymys järjestelmän kehittämisessä on kiinteistöjen omistajan, asukkaan sekä valtion välinen riskien jako.

Tässä selvityksessä pyritään tuomaan esille järjestelmän eri osapuolten käsitykset omasta ja muiden toimijoiden asemasta, tunnistamaan järjestelmään liittyvät kes-keiset riskit ja arvioimaan riskien kohdentumista. Kehittämissuunnitelmassa pyritään myös arvioimaan mahdollisuuksia tasapainottaa riskejä toimijoiden välillä, sekä tarjoamaan joitakin suuntaviivoja järjestelmän kehittämiselle.

Osakeyhtiömuotoisesti omistettujen asumisoikeusyhteisöjen lisäksi järjestelmä mahdollistaa asukkaiden hallinnoimien yhdistysten toiminnan. Asumisoikeusyhdis-tykset on kuitenkin rajattu tämän selvityksen piirin ulkopuolelle.

Asumisoikeusjärjestelmässä tunnistetut riskit

Toimijoiden asemasta, riskeistä ja toimijoiden välisistä epäsymmetrioista voi tehdä seuraavia alustavia hypoteeseja (Alho ym. 2013, YM 2014).

- Asukkaan kannalta on keskeistä asumiskustannusten taso, sekä se millaista äänivaltaa asumisoikeusmaksua vastaan tulisi saada. Nykyisellään asukkaan äänivalta on pieni, mutta asema lainsäädännössä varsin turvattu (ikuinen asumisoikeus, asumiskustannusten sääntely). Asukkaalle palautetaan asumisoikeusmaksu tämän muuttaessa pois asunnosta. Tässä mielessä asumisoikeusmaksu on pikemmin pantti kuin sijoitus. On kuitenkin huomattava, että asumisoikeuden haltija saa sijoituksensa velkojärjestyksessä vasta valtion jälkeen mahdollisessa konkurssitilanteessa. Tässä mielessä asumisoikeusmaksuun ei liity riskiä asunnon hinnan muutoksista, mutta yhtiön toiminnan kannalta se on riskillistä pääomaa ja asukkaalla on yhtiössä normaali omistajaintressi. Asumisoikeusmaksua vastaan asukas ei kuitenkaan saa äänivaltaa yhtiön hallinnossa, koska asukkaat eivät ole edustettuina yhtiökokouksessa.
- Omistajan kannalta asukkaan hyväksi toimivat kerättävää vastiketta rajoittavat säännöt saattavat muodostua riskiksi siinä vaiheessa, kun kiinteistöt tulevat peruskorjausikään tai kiinteistössä on suoritettava muita suuria remontteja. Vertailuvuokrataso asettaa katon omakustannusperiaatteen mukaan perittävälle käyttövastikkeelle. Lisäksi laki säätelee, mitä ja kuinka paljon asukkaalta saa periä. Yhtiö ei välttämättä pysty varautumaan riittävästi, johtuen vertailuvuokratasosta. Yhtiöiden rahoitus perustuu valtion lainaan sekä asumisoikeusmaksuihin, eikä yhtiöillä ole välttämättä tarvittavaa pääomaa kiinteistöjen peruskorjausten suorittamiseen, jollei rahaa voida kerätä asukkailta etukäteen. Asumisoikeusmaksut ovat taseessa omaa pääomaa, jotka yhtiö on velvollinen palauttamaan. Tämä on riski paikkakunnilla, joilla ei ole riittävästi kysyntää asunnoille. Asumisoikeustaloja koskevat käyttörajoitukset ovat ikuisia, minkä vuoksi talojen vakuusarvo on heikko verrattuna rajoituksista vapaisiin kohteisiin ja lainaa on vaikeaa saada vapailta rahoitusmarkkinoilta.
- Valtion kannalta asumisoikeusjärjestelmään liittyy rahoitusriskejä. Lisäksi 1990-luvulla rakennetun asuntokannan korjaustarpeesta on odotettavissa lisälainoitus- ja takausvastuita viimeistään ensi vuosikymmenellä, mikäli järjestelmän pääomitusta ei ratkaista muutoin. Yhtiöille kuuluva asumisoikeusmaksujen lunastusvelvollisuus voi johtaa yhtiön taloudellisiin vaikeuksiin, jos uutta asumisoikeuden haltijaa ei saada, jolloin valtion korkotukilainoihin liittyvä valtion takausriski voi realisoitua. Valtion riskinä on pidettävä järjestelmän rahoitukseen ja luottotappioihin liittyviä riskejä.

Tutkimuskysymykset ja raportin rakenne

Tutkimuskysymykset joihin tässä raportissa vastataan ovat:

1. Minkälainen asema eri toimijoilla on nykytilanteessa ja millaisia ongelmia siihen liittyy?
2. Miten eri osapuolet kokevat oman asemansa ja millainen riski on kohtuullinen eri osapuolille?
3. Minkälaisia muutoksia nykytilaan vaaditaan?

Luvussa 2 käsitellään asumisoikeusjärjestelmää tilastojen, toimijoiden ja lainsäädännön näkökulmasta. Luvussa taustoitetaan järjestelmän nykytilaa ja esitellään keskeiset toimijat ja toimijoiden väliset suhteet. Luku 3 koostuu menetelmien ja tutkimusaineiston kuvauksista.

Tutkimusaineistot käsitellään luvussa 4. Tutkimuksessa on käytetty sekä omistajayhteisöjen että asukkaiden haastatteluja. Asukkaille on lisäksi tehty kysely. Tässä luvussa nämä aineistot analysoidaan erillään toisistaan, jolloin muodostuu kuva yhteisöjen ja asukkaiden näkemyksistä järjestelmän tilasta, ongelmista ja riskeistä. Asumisoikeusjärjestelmän kiinteistöjen korjaustarvelaskelma esitellään luvussa 4.3.

Luvun 4 aineistojen pohjalta tehdyt analyysit vedetään yhteen luvussa 5, jossa tehdään kaikkia järjestelmän osapuolia koskeva kokoava riskianalyysi ja esitellään johtopäätökset järjestelmän tilasta ja riskien tasapainosta. Analyysin pohjalta muodostuneet kehittämissuhteet esitellään luvussa 6.

2 Asumisoikeusjärjestelmän taustaa

2.1

Tausta ja tarkoitus

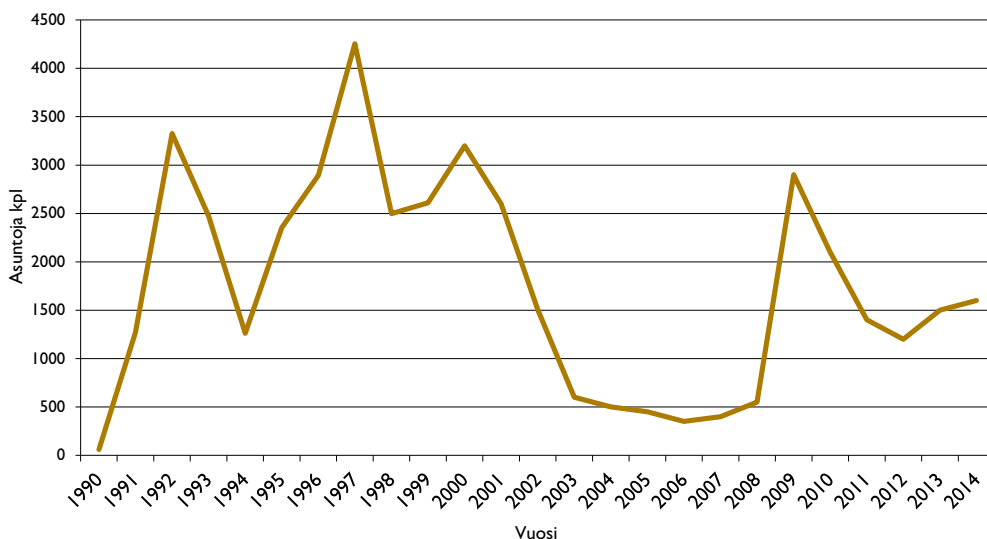
Asumisoikeusjärjestelmä sai alkunsa vuonna 1990 säädetyistä asumisoikeuslaista (650/1990). Asumisoikeus kehitettiin kolmanneksi vaihtoehdoksi asunnon vuokraamisen ja omistamisen välille. Asumisoikeusjärjestelmässä asukas ostaa asumisoikeuden asumisoikeusyhteisön omistamaan asuntoon. Oikeuden lunastettuaan asukkaalla on huoneistoon elinikäinen asumisoikeus, mikä tarkoittaa, että talon omistajalla ei ole mahdollisuutta yksipuolisesti irtisanoa sopimusta. Tässä kohdin asumisoikeusasukas on selkeästi turvatummassa asemassa kuin vuokra-asuntojen vuokralainen. Asumisoikeusasuminen muodostaa vaihtoehdon omistusasumiselle tarjoten turvaa ja pysyvyyttä ilman sitoutumista omistajuuteen ja velkoihin.

Asumisoikeusjärjestelmä kehitettiin kolmantena asumisen hallintomuotona todelliseen tarpeeseen. Asuntojen keskimääräiset hinnat kohosivat voimakkaasti läpi koko 1980-luvun, ja vajaassa kymmenessä vuodessa asuntojen reaali hinnat olivat kaksinkertaistuneet. Pankkien myöntämien lainojen keskikorko liikkui yleisesti n. 10 prosentin tuntumassa, joten omistusasuntojen velkapääoman hoitaminen oli haastavaa. 1980-luvun lopulla uuden asunnon ostaminen ja sen velanhoito osoittautuivat monelle vaikeaksi yhtälöksi. Vuosikymmeniä harjoitettu vuokrasääntely aiheutti markkinoille oman rasitteensa lisäten omistusasuntojen painoarvoa asuntomarkkinoilla kokonaisuudessaan. Vuokra-asuntojen heikko tarjonta ei pystynyt vastaamaan niiden kysyntään. Suomalaisten asuntotilannetta helpottamaan päätettiin kehittää valtion rahoituksella toimiva asumisoikeusjärjestelmä. Suunnittelun perustaksi haettiin mallia mm. ruotsalaisista asumisoikeusyhdistyksistä. Suomeen syntyi sittemmin asumisoikeuslaki, joka sääti asumisoikeustalojen hallinnoinnin ja omistuksen yleishyödyllisten yhteisöjen hoidettavaksi. (Fredriksson 2003, 17–18.)

Yleishyödyllinen yhteisö on laeva ilmaus, joka kattaa mm. monenlaiset osuuskunnat, yhdistykset, säätiöt ja yhtiöt. Tästä huolimatta kotimainen asumisoikeusjärjestelmä kehittyi alusta lähtien juuri osakeyhtiömallisesti johdetuksi ja omistetuksi järjestelmäksi. Nykyään yhtiöpohjainen omistus kattaa noin 99 prosenttia kaikista Suomen noin 41 500 asumisoikeusasunnosta. Asumisoikeusyhdistyksien (4 kpl) omistuksessa oli vuoden 2015 alussa 283 asuntoa. (ARA 2015a.)

Suomalainen ASO-järjestelmä on 25-vuotias. 90-luvun laman aikainen finanssipoliittikka vauhditti varhaista ASO-rakentamista, jolloin asuntoja rakennettiin yhteensä n. 30 000 (Alho ym. 2013). Vuonna 2015 asuntoja on rekisteröitynä yli 41 000 kappaletta, joten järjestelmän kasvuvaiheen voi nähdä ajoittuvan juuri asumismuodon alkuajoille. Tuotannon heikoimmat ajat osuvat vuosille 2003–2008, jolloin asuntoja rakennettiin vain noin 500 kpl vuosittain (kuvio 1). Vuosina 2009–2010 tuotanto kuitenkin nousi korkealle ja seuraava nousu ajoittuu vuosiin 2014–2015. Tuotanto keskittyy erityisesti kasvukeskuksiin, ja valtio ohjaa käyttösuunnitelmassa rakentamista alueille joissa kysyntää on paljon ja joilla asuntojen arvioidaan pysyvän käytössä

myös pitkään tulevaisuudessa. Kolme neljännestä uusista asumisoikeusasunnoista valmistuu nykyään Helsingin seudulle. (Ahola, 2015.) Tuotannon nousun taustalla vaikuttaa mm. asumisoikeus- ja tuettujen vuokra-asuntojen tuotannon kytkennän poisto, mikä tarkoittaa, että nykyisellään asumisoikeusasuntoja voi tuottaa ilman velvoitetta vuokra-asuntojen rakentamisesta.



Kuvio I. ASO-rakentaminen 1990–2014. Lähde: ARA.

2.2

Asumisoikeusjärjestelmän osapuolet

ASO-tuotanto perustuu käytännössä täysin yleishyödyllisten yhteisöjen toiminnalle. Voittoa tavoittelevat toimijat ovat toistaiseksi vetäytyneet ASO-tuotannosta, vaikka vapaarahoitteinen ASO mahdollistettiin lainsäädännöllisesti jo maaliskuussa 2003. Asumisoikeustalojen rakentaminen on ollut tähän asti ainoastaan valtion korkotuen ja lainatakauksen muodossa suoritettua sosiaalista asuntotuotantoa.

ARA-rahoitteisessa asumisoikeusjärjestelmässä osapuolia on neljä: asukas, omistaja ja valtio sekä kunta, jonka alueella asumisoikeustalo sijaitsee. Valtion vahva läsnäolo syntyy siitä, että asuntojen rakentaminen ja peruskorjauksen rahoitus on järjestetty valtioavusteisesti ja siitä, että valtio valvoo, että omistaja toimii järjestelmän perustaksi muodostettujen lakien mukaisesti. Kunta puolestaan osallistuu asukasvalintamenettelyyn.

2.2.1

Asukas

Asukas solmii omistajan kanssa asumisoikeussopimuksen ja maksaa omistajalle asumisoikeusmaksun, joka on enintään 15 prosenttia asuntolainoituksen perustana olevasta asunnon hankinta-arvo-osuudesta. Asumisoikeusmaksu oikeuttaa haltijalleen elinikäisen asumisoikeuden asuntoon. Asumisoikeuden voi myös jättää perinnöksi ja sitä voi käyttää pankkilainan vakuutena. Asumisoikeusmaksun lisäksi asukkaan tulee maksaa kuukausittaista käyttövastiketta, joka jakautuu talokohtaiseen hoitovastikkeeseen ja yhtiökohtaiseen pääomavastikkeeseen. (Hallituksen esitys 120/2010.) Asumisoikeuslaki

edellyttää käyttövastikkeen kohtuullisuutta: se ei saa olla korkeampi, kuin paikkakunnalla käyttöarvoltaan samanveroisista huoneistoista yleensä perittävät vuokrat. Omistajalla on asukkaalle suunnattu tiedonantovelvollisuus käyttövastikkeiden määräytymisen perusteista ja käyttövastikkeiden käytöstä. Asukkaan maksama käyttövastike muodostaa omistajalle ainoan pysyvän ja ennustettavissa olevan tulolähteen. Rakennuskustannusindeksillä tarkastettu asumisoikeusmaksu on aina asukkaan takaisinlunastettavissa, mikäli hän muuttaa pois asumisoikeusasunnostaan. (Alho ym. 2013.)

ARA-rahoitteinen asumisoikeusasuminen on sosiaalisesti tuettu asumismuoto, mistä johtuen asumisoikeuden haltijaksi hyväksymiselle on asetettu varallisuusehtoja. Hakijaksi ei hyväksytä henkilöä, joka omistaa haettua asuntoa vastaavan asunnon ASO-hakemusta koskevalta paikkakunnalta. Myöskään muuta varallisuutta ei saa olla siinä määrin, että hakija kykenee hankkimaan tarvetta vastaavan omistusasunnon tai peruskorjaamaan nykyisen ilman valtion tukea. Varallisuusrajat eivät kuitenkaan koske yli 55-vuotiaita. Hakija jonottaa asumisoikeutta henkilökohtaisen jonotusnumeron mukaisesti muiden hakijoiden kesken. (Laukkanen 2012.)

Asukas on asumisoikeusjärjestelmässä asunnon haltija, joka voi osallistua asumisoikeustaloon koskevaan päätöksentekoon asukkaiden kokouksen tai asukastoimikunnan kautta. Tämänkaltaisen asukasdemokratian kautta asukkaalle taataan pääsy yhteisön talousinformaatioon, jonka pohjalta asukkaat voivat tehdä arvioita ja esityksiä talonsa taloutta koskeviin päätöksiin, kuten vastikkeiden määräytymisiin. Asukkailla on myös oikeus nimetä edustajansa ASO-yhteisön toimeenpanovaltaiseen hallitukseen. Asukkaalla on oikeus tehdä asunnossa kunnossapito- ja muutostöitä. Merkitykseltään olennaisesta kunnossapito- ja muutostyöstä asukkaan on ilmoitettava kuitenkin talon omistajalle. Asumisoikeuden haltijan kuoltua vakinaisesti asunnossa asuvilla perheenjäsenillä on mahdollisuus lunastaa asumisoikeus (elleivät he perittä) ja jatkaa asumista asunnossa, samoin kuin etenevässä tai takenevässä polvessa olevalla perillisellä. Asunnossa asuvilla perheenjäsenillä on etusija asumisoikeuden lunastamiseen. Jos perheenjäsenet tai perilliset eivät jatka asumista, palauttaa asumisoikeusyhteisö asumisoikeusmaksun kuolinpesälle.

Asukkaan velvollisuudet ovat selkeästi rajattuja. Selkeimpänä velvollisuutenaan asukkaan on maksettava talon omistajalle asumisoikeusmaksu sekä kuukausittain käyttövastiketta. Asukkaalle on asetettu korvausvelvollisuus, jolla tarkoitetaan velvollisuutta korvata omistajalle vahinko, jonka tuottaminen voidaan tulkita asukkaan tahallisesti tai huolimattomuudella aiheuttamaksi. Asukkaan on viipymättä ilmoitettava omistajalle huoneiston vahingoittumisesta tai puutteellisuudesta, sekä siitä, jos huoneistoa ei tulla käyttämään tarkoituksen mukaisesti asutettuna pitkään aikaan.

2.2.2

Omistajayhteisöt

Asumisoikeusasunnot ovat asumisoikeusyhteisön omaisuutta. ASO-yhteisö omistaa ja toimii järjestelmässä operationaalisen vastuunkantajana. Asuntojen rakentaminen, kunnossapito ja huolto, sekä peruskorjaus ja näihin kaikkiin varautuminen ovat omistajan vastuulla. Asumisoikeustalojen omistajien rahoitus järjestyy pääsääntöisesti kolmen väylän kautta: 1. asukkaiden maksamalla asumisoikeusmaksulla 2. asukkaiden maksamalla kuukausittaisella käyttövastikkeella 3. valtion tukemalla ja takaamalla velkapääomalla. Vaihtoehtoiset järjestelyt ilman valtion osallisuutta ovat myös mahdollisia, mutta käytännössä valtio on aina mukana yhtiöiden rahoituksessa. Käyttövastikkeet muodostavat omistajalle pääsääntöisen tulovirran asumisoikeustalon rakentamisen jälkeen.

Käyttövastike jakautuu hoito- ja pääomavastikkeeseen. Lisäksi yhtiöt voivat kerätä etukäteen varoja ylläpito- ja hoitokuluihin, korjauksiin ja perusparannuksiin, bullet-lainojen lyhennyksiin ja asumisoikeusmaksujen lunastamisiin. Näistä varoista käytetään nimitystä "varautuminen".

Hoitovastikkeet pitävät sisällään talokohtaisia kuluja, kuten sähkön ja veden kuluksista aiheutuneet menot. Asukas siten voi osittain vaikuttaa omilla valinnoillaan hoitovastikkeen suuruuteen. Pääomavastikkeella katetaan yhtiön lainanhoitokulut. Molempien vastikelajien laskutuksessa noudatetaan omakustannusperiaatetta. Käytännössä pääomavastikkeen ja hoitovastikkeen ne erät, joiden hinnan määräytymiseen asukas ei voi vaikuttaa (esim. lainanhoito- ja tontinvuokramenot sekä kiinteistöverot) muodostavat suuren osa vastikkeesta, joten asukkaan konkreettiset vaikutusmahdollisuudet vastikkeen tasoon ovat näin varsin pienet.

Asukkaan maksama käyttövastike jakautuu lakimääräisesti hoitovastikkeeseen ja pääomavastikkeeseen ja määräytyy ensisijaisesti omakustannusperiaatteen mukaisesti. Omakustannusperiaate tarkoittaa sitä, että asukkaan maksama käyttövastike määräytyy suhteessa asukkaan aiheuttamiin asumisen kuluihin. Tyypillisesti tällaisia eriä ovat esimerkiksi veden ja sähkön kulutus sekä tietyt kiinteistön hoitoon liittyvät muut menot.

Tasaamista sovelletaan niihin kuluihin, joita omakustannusperiaatteella ei voi määrittää tietystä asukkaasta tai kiinteistöstä aiheutuviksi kustannuksiksi. Nämä kulut koostuvat suurimmaksi osaksi yhtiön velanhoidosta johtuvista koronmaksuista ja lainanlyhennyksistä. Tasauksella tarkoitetaan sitä, että asumisoikeustalojen käyttövastikkeita voidaan käyttää sekä sen asumisoikeustalon, jossa asunto sijaitsee, että saman omistajan muiden asumisoikeustalojen menojen kattamiseen.

Sellaisia hoitomenoja, joiden suuruuteen asukas voi toiminnallaan itse vaikuttaa, ei voida omakustannusperiaatteen mukaan tasata eri talojen kesken.

2.2.3

Valtio

Omistajayhtiön tilinpidon oma pääoma koostuu asukkaiden maksamista asumisoikeusmaksuista ja mahdollisista tilikausien kumuloituneista voitoista. ASO-asuntojen rahoitus ja näin ollen koko järjestelmä on kuitenkin järjestetty pääsääntöisesti vieraalla pääomalla. Lainoittaminen ja sen mahdollistaminen on valtion tehtävä. Valtiota asiassa edustaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA), joka hyväksyy asumisen korkotukilainat ja näiden lainojen täytetakaukset sekä Valtiokonttori, joka maksaa mahdollisen korkotuen lainan myöntäneelle rahoituslaitokselle. Valtion asuntorahaston varoista myönnettyä suoraa aravalainaa ei enää anneta.

Valtion tukema ja takaama laina edellyttää yleishyödyllisiltä asumisoikeusyhtiöiltä tarkoituksenmukaista ja läpinäkyvää taloudenpitoa, joka varmistetaan ARA:lle annetun valvonta ja tarkastusoikeuden avulla. Tarkoitus on, että ASO-yhtiöiden laskuttamat käyttövastikkeet ovat kohtuullisia ja omakustannusperiaatteen mukaan määräytyviä. Käyttövastike ei saa olla paikkakunnalla käyttöarvoltaan samanveroisista huoneistoista yleensä perittäviä vuokria korkeampi.

2.2.4

Kunta

Asumisoikeusyhtiöt rakentavat ASO-taloja monin paikoin eri puolille Suomea. Yksi yhtiö voi omistaa taloja, jotka sijaitsevat hajautetusti usean eri kunnan/kaupungin alueella. Kunta ja asumisoikeusyhtiö muodostavat järjestelmässä tiiviin suhteen, monesti jo pelkästään siitä syystä, että kunta on osassa alueellisista yhtiöstä suurin yksittäinen osakkeenomistaja. Kunta voi olla myös osapuolena tonttikaupoissa ja koordinoi taloon muuttavien hakuprosessia. Kunta varmistaa, että asukkaaksi pyrkivä on kelpoinen asumisoikeusasukkaaksi ja myöntää tälle henkilökohtaisen järjestysnumeron, jolla jonotetaan vapautuvia asuntoja. Kunnan ja valtion välillä on asumisoikeusasioissa yhteydenpitoa ASO-yhtiöiden lainoitukseen liittyen, sillä ARA:n myöntämää rahoituksen tukea haetaan aina ko. investoinnin alueella toimivan kunnan/kaupungin kautta.

Osapuolten väliset suhteet

Omistaja on asumisoikeusjärjestelmän keskeisin osapuoli, sillä omistajayhteisön on oltava sen operationaalisesta vastuusta johtuen kiinteässä yhteydessä järjestelmän kolmeen muuhun osapuoleen. Omistaja päättää talojen rakentamisesta, jolloin koko järjestelmä pyörittää käyntiin: kunta myöntää tontit, valtio rahoituksen ja asukas allekirjoittaa loppuvaiheessa asumisoikeussopimuksen. Tämän jälkeen omistajalta edellytetään aktiivista otetta asumisoikeusyhtiön taloudenhoidossa ja riskienhallinnassa. Valtio penää uskottavaa taloudenpitoa samalla kun asukkaat vaativat, että omistaja huolehtii kiinteistön jatkuvasta ylläpidosta kohtuullisin kustannuksin. Kunta ohjaa asukkaat varallisuustarkastuksen jälkeen omistajien pariin. Selvää on, että omistajalle kohdistuu tasaisesti järjestelmän kolmelta muulta osapuolelta erilaisia tehtäviä ja vaatimuksia, ja että omistajan rooli koko järjestelmässä on keskeisin.

Pyrkiessään asumisoikeusasukkaaksi potentiaalinen asukas on yhteydessä kuntaan. Asukas saa haluamaltaan asuinkunnalta asuntojen jonottamiseen tarkoitettun henkilökohtaisen järjestysnumeron. Numeron saatuaan hakija saa/voi jättää asumisoikeusyhtiölle asuntihakemuksen. Asumisoikeusyhtiö tarjoaa asukkaalle hänen toiveidensa mukaisia asuntoja. Haluamansa asuntotarjouksen saatuaan asukas sopii asumisoikeussopimuksesta asumisoikeusyhtiön kanssa. Kunta osallistuu vielä tässä vaiheessa asumisoikeusmaksun oikeanlaisen luovutushinnan sekä asukkaan varallisuusrajojen tarkistukseen. (Fredriksson 2003, 61–62.)

Valtio ja asukas eivät ole asumisoikeusjärjestelmässä suoraan yhteydessä. Asukas ottaa yhteyttä valtioon vain poikkeustapauksissa, kuten epäillessään omistajayhteisöä lainvastaisesta toiminnasta. Valtion tehtävänä on luoda järjestelmälle puitteet, joka tarjoaa asukkaalle turvaa ja pysyvyyttä.

Asumisoikeusjärjestelmän lainsäädäntö

Asumisoikeusjärjestelmään vaikuttaa monta lakia ja alemmanasteista päätöstä. Tärkein säädös on itse asumisoikeuslaki. Keskeinen on myös laki yhteishallinnosta vuokrataloissa (649/1990, yhteishallintolaki), joka määrittää järjestelmän asukasdemokratiaa ja sen käytännön järjestämistä. Yhteishallintolain tarkoitus on antaa asukkaille vaikutusmahdollisuus asumistaan koskevissa asioissa, ja tällä puolestaan pyritään yhteistyön, luottamuksen sekä asumisviihtyvyyden lisäämiseen ja vahvistamiseen.

Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001, korkotukilaki) sekä aravalaki (1189/1993) ovat järjestelmän rahoitukseen liittyvää lainsäädäntöä. Aravalaki on säädetty Valtion asuntorahaston hallinnoimien varojen lainaamista varten. Aravalaina on sosiaalisin perustein luovutettua asuntolainaa, jota on myönnetty asumisoikeusyhtiöille niiden omistamien talojen rakentamiseen. Aravalainaa ei ole kuitenkaan myönnetty enää vuodesta 2007 lähtien. Valtion rahoitus toteutuu tätä nykyä yksinomaan lainojen korkotuen ja niiden täytetakausten kautta. Korkotukilaki määrittää aravalain tapaan osapuolet, jotka voivat korkotukea hakea sekä saada. Korkotukea voidaan maksaa luottolaitoksen, vakuutusyhtiön, eläkelaitoksen tai kunnan myöntämille lainoille. Korkotukilain seitsemännessä pykälässä todetaan, että itse korkotuen määrä ja maksuaika säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksella.

Asumisoikeusjärjestelmä rakentuu erityisesti näiden neljän lain varaan. Asumisoikeusyhdistysten kohdalla asumisoikeuslaki täydentyy hallintamuotosääntöjen osalta lailla asumisoikeusyhdistyksistä (1072/1994). Alemmanasteisia järjestelmän lainsäädäntöä tarkentavia asetuksia ovat valtioneuvoston asetus vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (666/2001) sekä ympäristöministeriön asetus asumisoikeushakemuksen (793/2003) ja -sopimuksen kaavasta (794/2003).

Asumisoikeusjärjestelmän lainsäädännön ajallista kehitystä voi analysoida tarkastelemalla asumisoikeuslakiin tehtyjä muutoksia. Vuonna 1993 asumisoikeuslakia täydennettiin hallintamuodon rajauksilla ja tähän liittyvän viranomaiskontrollin lisäämisellä siten, että asumisoikeustalon omistava yhteisö ei saa sulautua toiseen yhteisöön eikä sen yhteisömuotoa saa muuttaa ilman Valtiokonttorin lupaa. Seuraavana vuonna muutossäädös kohdentui käyttövastikkeen määräytymisperusteisiin ja niitä tarkennettiin. Omistajan ja asukkaan välisestä asumisoikeussopimuksesta tuli käydä perustellusti ilmi asumisoikeusmaksun sekä kuukausittaisen vastikkeen taso. Laki asumisoikeusyhdistyksistä astui voimaan vuonna 1995.

Vuonna 2003 astui voimaan lainmuutos, joka mahdollisti asumisoikeustalojen vapaarahoitteisen rakentamisen. Samalla asumisoikeusmaksujen merkintää omistajayhtiöiden taseeseen selvennettiin ja yhdenmukaistettiin. Lakimuutoksen mukaan maksuja tuli kohdella sijoituksena yhtiöön, jolloin niiden merkintä taseessa olisi jatkossa yhdenmukaisesti oman pääoman alaista. Vuonna 2005 asukasvalintasäännöksiin toteutettiin joustoja, jotta asumisoikeustalojen käyttöasteet paranisivat. ASO-kiinteistöjen hallintamuodon muutostilanteita koskevaa lainsäädäntöä tarkennettiin vielä vuonna 2007, jolloin Valtion asuntorahasto asetettiin valvomaan ja hyväksymään talojen enimmäishinnan toteutumista. Seuraavana vuonna tarkennettiin myös samaan aiheeseen liittyvää yksittäisen asuinhuoneiston käyttötavan muutosta. Kunta sai erityisestä syystä myöntää luvan käyttää asuinhuoneistoa muuhun kuin itse asuintarkoitukseen. Vuonna 2011 astui voimaan merkittäviä muutossäädöksiä koskien hoitovastikkeen tasaamista ja asumisoikeusyhtiöiden hankkimien palvelujen kilpailuttamista sekä ARAn valvontaa. Lakiin lisättiin uusi säännös omistajan entistä laajemmasta tiedonantovelvollisuudesta liittyen käyttövastikkeella katettaviin menoihin. ARA valtuutettiin valvomaan käyttövastikkeita sekä niistä annettavia tietoja. Valvonnan perusteella ARA voi tehdä aluehallintovirastolle ilmoituksen, joka puolestaan voi alkaa toimiin uhkasakkomenettelyn käynnistämiseksi.

Asumisoikeuslakiin on tehty lain 25-vuotisen olemassaolon aikana muutoksia ja lisäyksiä aina muutaman vuoden välein. Yksittäisiä muutossäädöksiä ja lain lisäyksiä on toteutettu yhteensä 17 kappaletta. Yllä esiin nostetut ovat näistä merkittävimmät. Alkuperäiseen asumisoikeuslakiin on tehty sekä kiristyksiä että huojennuksia. Kiristykset ovat koskeneet pääasiassa käyttövastikkeiden valvontaa ja asumisoikeusyhtiöiden taloudenhallintaa yleisesti. Huojennukset ovat kohdistuneet puolestaan asukasvalinnan rajoitusten vähentämiseen.

3 Aineiston ja menetelmien kuvaus

Tutkimusaineisto muodostuu asumisoikeusjärjestelmän eri osapuolten haastatteluista ja asukaskyselyn vastauksista. Tutkimusta varten haastateltiin asumisoikeusasuntoja omistavien yhteisöjen edustajia, talojen asukkaita, ARA:n asiantuntijoita sekä yhteisöjen edunvalvontayhdistyksen SAY:n ja asukkaiden yhdistyksen SASO:n edustajia.

3.1

Haastattelut

Haastateltavien asumisoikeusyhteisöjen valinnalla pyrittiin saavuttamaan yhteisötyypeittäin kattava otos ja ottamaan huomioon myös alueelliset erot järjestelmän toiminnassa. Haastateltuja yhteisöjä oli seitsemän: Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy (Asokodit), AVAIN Asumisoikeus Oy, ES-Laatuasumisoikeus Oy, Helsingin Asumisoikeus Oy (HASO), TA-Asumisoikeus Oy, Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy (VASO) ja YH-Asumisoikeus Länsi Oy.

Kaikilla tutkimuksessa mukana olevilla asumisoikeusyhteisöillä on ARA:n hyväksymän yleishyödyllisen yhteisön status. Yhtiöt voidaan jakaa karkeasti kahteen ryhmään niiden omistuspohjan perusteella: 1. ryhmä muodostuu kuntaomisteisista asumisoikeusyhtiöistä, ja 2. ryhmä koostuu säätiöiden, yritysten, yhdistysten ja järjestöjen omistamista ASO-yhtiöistä. Kuntaomisteiset yhtiöt edustavat neljänestä tarkastelun alaisuudessa olevasta ASO-asuntokannasta (noin 41 000 asuntoa), joten valtaosa asunnoista on 2. ryhmän muodostavien yhtiöiden omistuksessa. Liitteessä 1 on kuvaus kaikista nykyisistä asumisoikeusyhteisöistä.

Yhteisöjen edustajien lisäksi tutkimusta varten haastateltiin Suomen asumisoikeusyhteisöt SAY ry:tä ja Suomen asumisoikeusasukkaat SASO ry:tä. Asukkaiden tilannetta selvitettiin ja kyselyn laatimista taustoitettiin haastatteleamalla neljää asumisoikeustalon asukasta. Kaikki haastattelut tehtiin kesän 2015 aikana.

Haastattelut toteutettiin puolistrukturoituina teemahaastatteluina. Asumisoikeusyhteisöille ja -asukkaille laadittiin omat haastattelurungot (Liite 4 ja 5), jotka toimitettiin haastateltaville etukäteen. Haastattelurungossa käsiteltiin aluksi neljää teemaa: toimintaympäristöä ja nykyjärjestelmän tilaa, taloutta, kiinteistökantaan liittyviä kysymyksiä sekä asukkaiden oikeuksia, velvollisuuksia ja vaikutusmahdollisuuksia. Yksittäisten haastatteluiden sisältö kuitenkin muodostui haastateltavan yhteisön tilanteen ja riskien mukaisesti. Kaikki haastattelut nauhoitettiin, ja niistä tehtiin kirjalliset muistiinpanot jo haastattelutilanteessa.

Haastatteluaineiston analyysi suoritettiin teemoittamalla haastattelujen sisältöä järjestelmän riskien näkökulmasta. Huomiota kiinnitettiin myös toimijoiden kokemaan asemaan, sekä haastateltavien käsitykseen eri toimijoiden suhteista järjestelmässä.

Kysely

Asukkaiden näkemysten selvittämisessä pääpaino oli nettilomakkeella toteutetussa kyselyssä. Sen avulla oli mahdollista tavoittaa suuri joukko asukkaita ja saada asukkaiden ääni kuuluviin laajalti. Kyselyn etuna verrattuna haastattelumenetelmään on, että sen avulla voidaan selvittää mitä asukkaat keskimäärin pitävät tärkeänä ja millä tavoin mielipiteet jakautuvat.

Asukaskysely toteutettiin kahdessa osassa. Ensimmäisessä kyselyssä, joka lähetettiin asukkaille elokuussa 2015, oli kaksi osiota: väittämiä ja valintakoetilanteita. Toiseen kyselyyn, joka avautui vastaajille syyskuussa, sisältyivät samat väittämät kuin ensimmäiseen kyselyyn, mutta siinä ei ollut teknisistä syistä mukana valintakoeosiota. Ensimmäisen vaiheen kyselyn otoksen muodostivat ne yhteisöt, jotka olivat luovuttaneet asukkaidensa sähköpostiosoitteet tutkimusta varten PTT:lle ja sitä täydennettiin KUUMA-kuntien asumisoikeushakijoiden rekisterillä. Kysely lähetettiin 13 284 sähköpostiosoitteeseen.

Toisen vaiheen kyselyn otoksen muodostivat ne yhteisöt, jotka eivät olleet luovuttaneet asukkaiden sähköposteja tutkimusta varten, vaan jotka toimittivat kyselylinkin itse. Asukaskysely toimitettiin lopulta, Asuntosäätiön

Asumisoikeus Oy:tä (Asokodit) lukuun ottamatta, kaikkien tutkimukseen kuuluneiden yhteisöjen asukkaille.

Valintakoeosion tarkoituksena oli antaa tietoa asukkaiden tärkeänä pitämistä asumisoikeussopimukseen liittyvistä oikeuksista ja velvollisuuksista, kun ne laitetaan vastakkain ja asukas joutuu valitsemaan niiden eri yhdistelmien väliltä. Valintakoemenetelmä (engl. choice experiment) on käyttökelpoinen tutkimusasetelmissa, joissa halutaan tietoa vastaajien preferensseistä koskien toistaiseksi hypoteettisia valintatilanteita, mutta joilla pyritään arvioimaan eri politiikkavaihtoehtojen hyötyjä. Menetelmästä on käytetty myös nimeä hypoteettisen valinnan menetelmä (Louviere et al. 2000; Bennett ja Blamey 2001). Menetelmä soveltui hyvin tämän tutkimuksen tavoitteisiin tarjota tietoa asukkaiden näkemyksistä asumisoikeusjärjestelmän osapuolten oikeuksista ja velvollisuuksista, minkä perusteella päätöksentekijät voivat suunnitella vaihtoehtoisia keinoja järjestelmän riskien uudelleen jakamiseksi.

Valintatilanteissa eri politiikkavaihtoehtoja kuvataan attribuuteilla ja niiden tasoilla. Vastaajille esitetään sarja hypoteettisia valintatilanteita, jotka on laadittu tiettyjä tilastollisia menetelmiä noudattaen. Tässä tutkimuksessa valittiin viisi attribuuttia, jotka kuvaavat keskeisimpiä asukkaiden oikeuksia ja velvollisuuksia (Taulukko 1). Kaikkien viiden attribuutin perustasoksi määriteltiin nykytila eli se, mikä on attribuuttiin liittyvä oikeus tai velvollisuus nykyjärjestelmän puitteissa. Lisäksi jokaiselle attribuutille määriteltiin yksi tai kaksi hypoteettista tasoa, joilla kuvataan muutosta nykytilanteesta. Muutos voi olla asukkaan kannalta heikennys tai parannus nykytilanteeseen nähden.

Taulukko 1. Valintakokeen attribuuttien tasot ja kuvaus

Attribuutti	Nykytila	Hypoteettiset tasot	
Vastikkeen määräytyminen	Vastikkeessa tasataan kuluja nykyisenlaisesti	Vastikkeessa tasataan kuluja nykyistä enemmän	Kustannuksia ei tasata eri kiinteistöjen välillä
Asumisoikeusmaksu	15 %	10 %	20 %
Pääomaturva	ASO-maksu palautetaan	Asukas vastaa asumisoikeuden myymisestä	
Ikuisuus	Ikuinen asumisoikeus	Asumisoikeus ei ole ikuinen	

Vaikuttamis- mahdollisuudet	Nykyisenlainen osallistumisoikeus päätöksentekoon	Enemmän päätösvaltaa oman talon asioissa	Enemmän päätösvaltaa ASO-yhteisössä
--------------------------------	---	--	-------------------------------------

Asukkaiden velvollisuuksia kuvasivat Vastikkeen määräytyminen -attribuutti ja Asumisoikeusmaksu-attribuutti. Hypoteettiset tasot vastikkeen määräytymiselle muodostettiin siten, että kulujen tasaamista vastikkeessa joko lisättäisiin tai tasaaminen poistettaisiin kokonaan. Asumisoikeusmaksun tasoa varioitiin niin, että asukas maksaisi nykyisen 15 % maksun sijasta joko 10 % tai 20 %.

Valintakokeen kolme muuta attribuuttia kuvasivat asukkaiden oikeuksia. Vaikuttamismahdollisuudet-attribuutin hypoteettisissa tasoissa määriteltiin asukkaalle enemmän päätösvaltaa joko omaa taloa koskevissa asioissa tai asumisoikeusyhteisössä. Pääomaturva-attribuutissa määriteltiin vaihtoehtoinen taso nykyiselle asumisoikeusmaksun palautukselle siten, että uudessa tilanteessa yhteisö ei olisi velvollinen palauttamaan maksua, vaan asukas vastaisi asumisoikeuden myymisestä eteenpäin. Vastaavasti Ikuisuus-attribuutin hypoteettinen taso puuttuisi perustavanlaatuisesti asukkaan nykyiseen ikuiseen asumisoikeuteen mahdollistamalla hallintamuodon muutoksen. Kahteen viimeksi mainittuun attribuuttiin liittyen kyselylomakkeessa annettiin seuraavanlainen vastausohje ennen varsinaisia valintatilanteita:

Asumisoikeuden haltijalla on ikuinen asumisoikeus. Samaten asumisoikeusmaksun osalta *asukkaan pääoma on turvattu*, kun asukkaan muuttaessa pois ASO-maksu palautetaan täysmääräisenä.

Vaihtoehtoissa esiintyy nykyisen ikuisen ja pääomaturvatun sopimuksen lisäksi kaksi erilaista sopimusehtoa, jotka on määritelty seuraavasti:

- *Asumisoikeus ei ole ikuinen*, mikä mahdollistaa talon hallintamuodon muuttamisen esimerkiksi omistusasunnoiksi. Tämä voi vähentää ASO-yhteisölle elinkaarensa päässä olevista kiinteistöistä aiheutuvia riskejä.
- *ASO-maksua ei palauteta*, vaan asukas kantaa riskin asumisoikeuden myymisestä. Asumisoikeuden voisi myydä vapaasti markkinoilla, ja asukas saattaisi hyötyä arvonnoususta ja kantaa myös riskin arvon laskusta.

Valintatilanteita, joissa vastaajalle annettiin yhteensä kolme vaihtoehtoa (nykytila + kaksi vaihtelevaa hypoteettista vaihtoehtoa), esitettiin jokaiselle vastaajalle yhteensä kuusi (Kuvio 3). Valintakoemenetelmää soveltavissa tutkimuksissa käytetään yleensä 6-10 valintatilannetta. Tilanteiden toistumisen hyötynä on se, että vastaaja oppii tekniikan kysymysten toistuessa, mikä parantaa vastausten laatua, mutta liian monta samankaltaista kysymystä uuvuttaa vastaajan, mikä taas voi aiheuttaa virheitä vastaamisessa.

	Vaihtoehto 1	Vaihtoehto 2	Nykytila
Vastike	Vastikkeessa tasataan kuluja nykyisenlaisesti	Kustannuksia ei tasata eri kiinteistöjen välillä	Vastikkeessa tasataan kuluja nykyisenlaisesti
ASO-maksu	ASO-maksu 20%	ASO-maksu 15%	ASO-maksu 15%
Pääoma	Asukas vastaa asumisoikeuden myymisestä	ASO-maksu palautetaan	ASO-maksu palautetaan
Asumisoikeus	Ikuinen asumisoikeus	Asumisoikeus ei ole ikuinen	Ikuinen asumisoikeus
Vaikuttamis- mahdollisuudet	Enemmän päätösvaltaa oman talon asioissa	Enemmän päätösvaltaa ASO-yhteisössä	Nykyisenlainen osallistumisoikeus päätöksentekoon

Kuvio 2. Esimerkki valintatilanteesta

4 Analyysi

Tässä luvussa analysoidaan tutkimuksen aineistot siten, että yhteisöjen ja asukkaiden näkemykset pidetään toisistaan erillään. Luvussa 4.1 käsitellään asumisoikeusyhteisöille tehdyt haastattelut. Luku 4.2 koostuu asukkaiden haastattelujen ja asukaskyselyn analyysistä. Luvussa 4.3 esitetään laskelma asumisoikeuskiinteistöjen vuotuisesta korjaustarpeesta. Tässä luvussa erillisenä käsitellyt analyysit vedetään yhteen luvussa 5.

4.1

Yhteisöaineiston analyysi

Tässä luvussa kuvataan yhtiöhaastatteluissa esiin tulleet riskit ja toimijoiden kokemat roolit.

4.1.1

Rahoitus

Asumisoikeustalojen rahoitusta pidetään yhtenä keskeisimmistä kehittämiskohteista. Rahoitukseen liittyvät ongelmakohdat voidaan jakaa karkeasti kahteen tyyppiin: osa juontuu edellä käsitellystä asumisoikeuden ikuisuudesta, loput koetuista ongelmista taas kytkeytyvät valtion tukilainojen ehtoihin ja lainoitusprosessiin.

Asumisoikeustalojen rahoituksessa käytettyjen aravalainojen luonteesta johtuen rakennusaikaisten lainojen lyhennykset kasvavat laina-ajan loppua kohden. Nykyisten asukkaiden tulee varautua rakentamisaikaisten lainojen lyhentämiseen. Yhteisöillä on myös vielä vanhoja ennen vuotta 2002 myönnettyjä korkotukilainoja, jotka voivat olla bullet-lainoja. Bullet-lainat erääntyvät kerralla, ja niiden lyhennyksiin tulee varautua keräämällä varat etukäteen vastikkeissa. Yhtiöiden mukaan monen asukkaana on vaikea ymmärtää lainamekanismia. Lainanhoitokulut vaikuttavat suoraan asumiskustannuksiin, ja suurin osa asukkaiden maksamista vastikkeista käytetään yhtiöiden lainanhoitoon.

Aravalainojen ja vanhojen (ennen vuotta 2002 myönnettyjen) korkotukilainojen korot eivät määräydy normaalisti markkinoilla, vaan niiden määrittäminen perustuu indekseihin. Käytännössä varsinkin aravalainojen korko on tällä hetkellä markkinakorkoja korkeampi, ja yhteisöt kokevat maksavansa valtiolle liian korkeita korkoja. Osittain nostetaan esiin myös se, ettei nykyisiin korkotukilainoihin sisälly korkotukielementtiä markkinakorkojen ollessa hyvin pienet. Toisaalta korkotukielementti suojaaa korkojen nousulta, eikä tukea välttämättä tarvita poikkeuksellisen edullisen korkotason vallitessa.

Yhteisöt olisivat laajasti halukkaita konvertoimaan vanhoja arava- ja korkotukilainoja uuden korkotukimallin mukaisiksi. Vanhojen lainojen konvertointi matalakorkeisemmiksi korkotukilainoiksi on kuitenkin koettu hyvin hankalaksi. Tästä johtuen yhtiöt maksavat liian korkeita korkokuluja vanhoista lainoista. Tämä on riski sekä yhtiölle että asukkaille, mutta myös valtiolle.

Asumisoikeustalot rakennetaan valtion lainoituksella. Myös peruskorjausten lainoitukseen tarvitaan valtioneuvosto, jonka hakuprosessi koetaan liian hitaaksi. On ilmeinen riski, että kiinteistön kunnosta huolehtiva yhteisö joutuu odottamaan päätöstä ja korjausten aloittamista pitkään. Peruskorjausten ajankohdan sääntelemistä yhteisöt pitävät tarpeettomana (esim. kylpyhuoneita saa remontoida vasta 20 vuoden iässä). Kiinteistöjen tullessa peruskorjausikään myös purkuavustuksen käyttäminen on vaihtoehto. Peruskorjaukset kasvattavat valtion lainavastuita.

Peruskorjauslainoihin liittyen yhteisöt kokevat ongelmalliseksi myös sen, että lainat ovat kohdekohtaisia, vaikka yksittäisiä korjauskohteita voi ilmetä useissa kiinteistöissä ilman, että kokonaisten kiinteistöjen remontoiminen olisi ajankohtaista. Tämä tarkoittaa, että peruskorjausten tulee olla huomattavan suuria, jotta valtion takaama lainaa saisi. Vaarana on, että pienemmät kunnostustoimenpiteet jäävät tekemättä, mikä laskee sekä asumisen tasoa että kiinteistökannan kuntoa.

Lyhytjänteinen määrärahoista päättäminen vuosittain on kaikkia toimijoita haittaava epäkohta rahoitusprosessissa.

Asumisoikeuden ikuisuudesta johtuen asuntokannalle ei ole määritettävissä vakuusarvoa. Rahoittajat eivät pidä vastiketuottoja riittävinä vakuuksina, vaan kiinteistöjen vakuusarvo vaatisi edes teoreettisen realisointiarvon. Koska asumisoikeustaloille ei ole määritelty rajoituksista vapautumisaikaa, ne ovat periaatteessa ikuisesti asumisoikeuskäytössä eivätkä ne ole rahoittajien vakuustulkinnan mukaan realisoitavissa.

Vakuusarvon puuttumisesta aiheutuu riskejä valtiolle ja asumisoikeusjärjestelmälle. Koska yhteisöjen on vaikeaa saada pankkilainaa tai muuta markkinaehtoista rahoitusta, valtion tukilainat ovat niiden ainoa vaihtoehto. Koronvaihtosopimusten käyttäminen lainojen suojaamisessa koronnousua vastaan ei ole mahdollista ilman vakuuksia. Yhteisöjen ehdotus valtion takauksesta koronvaihtosopimuksille on kannatettava sikäli, kun se olemassa olevaan lainaan kohdistuessaan ei tosiasiaa kasvattaisi valtion takausvastuuta, vähentäisi todennäköisyyttä korkotuen lattia saavuttamisesta ja edistäisi yhteisöjen taloudenpidon suunnitelmallisuutta.

Oman pääoman suhteen yhteisöjen mielipiteet ovat jakautuneita. Osa tulkitsee yhtiön ottaman velan ja omistajayhteisöjen oman pääoman panoksen antavan pääasialliset omistajaoikeudet asumisoikeusyhteisölle. Suuri osa haastatelluista yhtiöistä kuitenkin myöntää taseen oman pääoman koostuvan lähes täysin asumisoikeusmaksuista, minkä vuoksi asukkaiden nykyiset omistajaoikeudet eivät ole tasapainossa heidän pääomapanokseensa nähden.

Haastatellut yhteisöt ovat yksimielisiä siitä, ettei nykyinen asumisoikeusjärjestelmä kannusta yhteisön oman pääoman osuuden kasvattamiseen. Yhtiöt kokevat, että niiden omarahoitusosuuden kasvattaminen vaatisi koko järjestelmän uudistamista. Se, että yhtiöt pystyisivät kasvattamaan oman pääoman panostaan, edellyttäisi lisäpääoman panosta nykyisiltä omistajilta tai muilta sijoittajilta. Nykyehdoilla ajatus on epärealistinen, koska sijoittajilla ei ole yhtiöiden mielestä riittäviä kannustimia.

Myöskään kuntaomistajilta ei välttämättä ole realistista saada lisäystä rahoitukseen, koska kuntien yhteisomistuksessa olevassa yhtiössä pääomittamisella ei pystyittäisi toteuttamaan kohdennetusti oman kunnan asuntopolitiikkaa. Yksityisiä omistajatahoja ei saada houkuteltua rahoittajiksi ilman riittävää tuottoa pääomalle.

Asumisoikeusmaksuilla on suuri merkitys yhteisöjen taloudessa. Jos asumisoikeusmaksua madallettaisiin nykyisestä 15 prosentista, korkotukilainan osuus kasvaisi. Yhteisöt ovat kokeneet 15 prosentin tason myös asukkaiden kannalta kipurajaksi varsinkin kasvukeskuksissa, missä asumisoikeusmaksut nousevat jo nyt korkeiksi.

Suuremman osuuden siirtäminen rakennusaikaisista kustannuksista asukkaille voi vähentää asumisoikeusasuntojen kysyntää, mikä heikentäisi yhteisöjen kokonaistaloutta. Samalla asukkaiden rahoitusvastuun lisääminen kärjistäisi asukkaan vaikutusmahdollisuuksien epäsuhtaa järjestelmässä. Toisaalta yhteisöt ovat havainneet, että osa asukkaista olisi valmiita maksamaan jopa 30 prosentin asumisoikeusmaksun, mutta maksun joustava määräytyminen edellyttäisi samalla hakujärjestelmän uudistamista.

4.1.2

Ikäinen asumisoikeus

Asumisoikeuden ikäisuudesta aiheutuu edellisessä luvussa käsitellyjä rahoitukseen liittyviä riskejä. Monissa yhteisöissä herättää ihmetystä se, että asumisoikeustalot ovat ikäisesti rajoituksenalaisia, vaikka esim. samankaltaisilla valtion korkotukilainoilla rahoitetut aravavuokratat vapautuvat rajoitteista tietyn mittaisen rajoitusajan päättyessä. Asumisoikeus- ja vuokratatolojen erilaiselle kohtelulle ei nähdä olevan perusteita ja asumisoikeuslakia pidetään tältä osin idealistisena.

Asumisoikeuden ikäisuudesta johtuen sen koetaan asettavan toimintaa haittaavia rajoitteita yhteisöjen taloudelle ja kiinteistösalkun hallinnalle, mikä lankeaa viime kädessä asukkaiden maksettavaksi. Ikäisuuteen liittyy taloudellinen riski myös valtion kannalta, koska asumisoikeustalojen vanhetessa peruskorjaukset ovat nykyisin täysin valtion lainoituksen varassa.

Järjestelmän kestävyuden kannalta kiinteistöjen elinkaaren hallinta on olennaista. Tällä hetkellä ongelmaksi saattavat muodostua ennen kaikkea kiinteistöt, joita syystä tai toisesta koettelee huono kysyntä. Asumisoikeusyhteisölle ainoa keino hallita tällaisen kohteen taloutta on laittaa asunnot vuokralle. Jos kiinteistön sijainti, varustelutaso tai kunto on erityisen huono, voi vuokraaminenkin olla vaikeaa. Vuokraustoiminta ei kuitenkaan ole yhteisöjen ydintoimintaa, ja yhteisöjen kannalta voi olla järkevää luopua tällaisista kohteista.

Kiinteistöjen käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttaminen on mahdollista myös nykyisen lainsäädännön puitteissa. Menettelytapaa pidetään kuitenkin erittäin raskaana. Käytännössä kaikkien asumisoikeustalon asuntojen pitää olla joko tyhjiillään tai vuokrattuna, eikä talossa voi olla yhtäkään asumisoikeussopimusta voimassa ennen kuin menettelyyn voidaan ryhtyä. Käytännössä yhteisön pitää pystyä neuvottelemaan jäljellä olevien asumisoikeudenhaltijoiden kanssa siirtymisestä toiseen asumisoikeuskiinteistöön tai sopimuksen muuttamisesta vuokrasopimukseksi ennen kuin kiinteistön vapauttamisen rajoituksista voidaan ryhtyä. Rajoituksista vapauttamisia on tehty toistaiseksi vain muutamia, ja yhteisöjen näkemykset prosessista ovat vaihtelevia. Toisaalta lupaprosessin kerrotaan sujuneen hyvin, kun tapaus on ollut selvästi tappiollinen, mutta toisaalta yhtiöt pitävät luvan saamista yleisesti vaikeana.

Riskit korostuvat erityisesti pienten yhteisöjen kohdalla, jos nämä kohtaavat laajamittaisia kysyntäongelmia. Tällaisia tapauksia voi syntyä esimerkiksi rakennemuutospaikkakunnilla. Nykylain puitteissa menettelyn hitaus ja raskaus voivat periaatteessa ajaa yhtiön vaikeisiin talousvaikeuksiin. Äärimmäisessä tapauksessa myös asukas voi menettää pääomansa yhtiön ajautuessa konkurssiin. Yhtiöiden mielestä menettelyn tulisi olla kevyempi ainakin tapauksissa, joissa asumisoikeuskäyttöön rakennettuihin kiinteistöihin ei saada asumisoikeusasukkaita ja kiinteistöistä muodostuu riskejä.

Kysyntäongelmien lisäksi käyttörajoituksista vapautuminen voisi olla vaihtoehtona kiinteistöjen tullessa ikään, jossa suuret peruskorjaukset (erit. linjasaneeraus) pitää toteuttaa. Peruskorjauksen lisäksi tässä vaiheessa ratkaisuna voi olla talon purkamisen, tai lain sen sallissa, kiinteistön muuttaminen esim. asunto-osakeyhtiöksi ja siitä luopuminen.

Yhteisöjen haastattelujen perusteella tarve asumisoikeuden ikuisuuden uudelleenarvioinnille vaikuttaa ilmeiseltä, vaikka yhteisöillä on erilaisia intressejä käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautumisen suhteen johtuen niiden taustasta ja omistuspohjasta. On kuitenkin huomattava, että rajoitusten ikuisuus voi muodostua koko järjestelmän toimivuuden kannalta riskiksi myös asukkaille. Järjestelmää pitää kehittää, ettei asukkaan turvaksi tarkoitettu ikuinen asumisoikeus käänny asukkaan tappioksi.

Nykyinen ikuisen asumisoikeuden salliva asumisoikeuslaki ei salli variaatioita. Yhteisöjen taholta on ehdotettu, että lakia pitäisi muuttaa niin, että se sallisi ns. hybriditalot. Tällöin hallintamuodon muutos olisi mahdollinen ja asukkailla voisi olla etuosto-oikeus (lunastusoikeus) eikä prosessi vaatisi viimeisenkin asumisoikeusasukkaan muuttamista pois. Mainitunkaltainen uudistus vaatisi luonnollisesti myös suuria muutoksia asukashallintoon.

4.1.3

Valvonta

Haastatellut yhteisöt kokevat selkeästi ARA:n harjoittaman valvonnan epäluottamuksen osoituksena yhteisöjä kohtaan. Joissain tapauksissa valvonnan kuvataan menevän tällä hetkellä ihon alle ja vaikeuttavan yhtiöiden operatiivista toimintaa. Erityisen loukkaavana tilanne voidaan kokea yhtiöissä, jotka omasta mielestään ovat pyrkinet kehittämään asukkaiden asemaa ja vaikutusmahdollisuuksia yhtiössä.

Haastatteluiden perusteella piiryy selvä epäluottamuksen ilmapiiri. Monet yhteisöt kokevat, että äänekkäät asukasaktiivit saivat liikaa valtaa ja pääsivät manipuloimaan lainsäätäjän toimintaa viime vuosikymmenen lopulla. Epäluottamus leimaa yhteisöjen välejä sekä valtion ja ARA:n että asukkaiden suuntaan.

Yhteisöjen mielestä niillä pitäisi olla toimintansa muotoilemisessa ja järjestämisessä enemmän liikkumavaraa nykyisen lain puitteissa. Yhteisöt kokevat, että valvonnassa tulisi tunnistaa selkeät epäkohdat ja keskittyä niihin. Valvonta tuottaa runsaasti työtä, ja ARA:n katsotaan pakottavan yhteisöt toimimaan saman muotin mukaisesti. Valvonnan aiheuttama lisätyö nostaa lopulta myös asumisen hintaa.

Osa yhteisöistä kokee, että ARA on omaksunut lain tulkitsijan roolin, jota sillä ei pitäisi olla. Valvojan ja yhtiöiden välillä on ilmennyt tulkintaerimielisyyksiä erityisesti omakustannusperiaatteesta ja käyttövastikkeiden määräytymisestä. Tämä näkyy yleisenä epäluottamuksen ilmapiirinä toimijoita kohtaan valtion taholta, minkä koetaan aiheuttavan haittaa järjestelmätasolla. Toimijat eivät pidä lakia välttämättä huonona, mutta kokevat ARA:n ylitulkitsevan lakia.

Yhtiöt kokevat myös, että ARA ei luota yhtiöiden toimintaan, vaan olettaa näiden lähtökohtaisesti huijaavan ja pimittävän varoja. Kaikki kokevat olevansa jatkuvasti epäilyksen alaisia. Suurin osa on turhautuneita siitä, että kaikki kärsivät, vaikka vain jotkut ovat toimineet epärehellisesti.

Yhteisöt joutuvat raportoimaan taloudestaan lain ja ARA:n vaatimusten mukaisesti. Yhteisöt kokevat raportoinnin raskaana, mutta eivät usko raportointimallin auttavan myöskään tiedon välittämistä asukkaille. Osa yhtiöistä on huolissaan siitä, että he joutuvat muuttamaan useita vuosia käytössä olleita ja toimiviksi koettuja raportointitapoja ARA:n vaatimuksesta. Yhteisöt saattavat esimerkiksi joutua muuttamaan pitkään laskelmissa käytössä olleita nimiä eri erille ARA:n vaatimuksesta, vaikkei erän sisältö muuttuisi millään tapaa. Pelkona on, etteivät raportointivaatimukset lisää järjestelmän ja yhteisöjen taloudenpidon läpinäkyvyyttä, vaan heikentävät sitä entisestään.

Yhteisöt kokevat, että ARA:n vaatimusten mukaiset varautumiserät ja -tasot haittaavat toimintaa ja vähentävät yhteisön valtaa operatiivisesta toiminnasta päättämiseen. Tuleviin korjauksiin ja esim. peruskorjauslainojen omavastuuosuuksiin tulisi varautua keräämällä vastikkeita. Yhteisöt kokevat kiinteistöjen omistajan talouden olevan jo nykytilassa nollasummapieliä. Tasapaino tulee muuttamaan, kun ensimmäiset kiinteistöt

tulevat peruskorjausvaiheeseen. ARA:lta ei kuitenkaan anneta omaa harkintaa varautumiseen. Tässä yhteydessä viitataan esim. ARA:n antamaan peruskorjausvaraus/neliometri-suositukseen, jonka monet toimijat kokevat liian ahtaana. Monet yhteisöt, joiden kiinteistökantha on saavuttamassa peruskorjausvaiheen, ovat selvästi huolissaan tästä. Kokemuksia peruskorjauksista on toisaalta vielä hyvin vähän.

Yhtenä merkittävänä huolenaiheena osa yhteistöistä kokee varausten yhteensopimattomuuden kirjanpidon termien kanssa, minkä koetaan aiheuttavan vaikeuksia verotuksessa. Huolena on, ettei erilaisia varauksia pysty rahastoimaan ilman vero-seuraamuksia, ja verottaja tulkitsee ne veronalaiseksi liikevoitoksi.

Yhtenä käytännön ongelmana korkotukilainsäädännössä on, että peruskorjausrähoituksen yhteydessä vaaditaan tontinvuokrasopimuksen uudistaminen. Peruskorjauslainoitusta voi saada vain jos tontin vuokrasopimusta on vähintään 25 vuotta jäljellä. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä että vanhat vuokrasopimukset joudutaan uusimaan kunnan kanssa vastaamaan nykyistä hintatasoa, mikä nostaa asumisen hintaa rajustikin. Lisäksi peruskorjausten yhteydessä vaaditaan kunnan hyväksyntä, jota pidetään turhana vaiheena. Yleensäkin yhtiöt kokevat monen eri viranomaisen mukanaolon monissa lupaprosesseissa turhana kuormittavana ja hidastavana tekijänä. ARA:n päätöksentekoa kuvataan hitaaksi ja jähmeäksi, ja monet toimijat kokevat että päätöksissä kestää kohtuuttoman kauan, erityisesti jos päätökset joutuvat käymään monen viranomaisen kautta.

4.1.4

Asukasvalinta

Nykyistä asumisoikeuden hakujärjestelmää pidetään yleisesti tarpeettoman hitaana ja raskaana. Pahimmillaan tämä tarkoittaa sitä, että asunnot seisovat tyhjiillään odottamassa asukasvalintoja.

Hakujärjestelmässä on selvästi havaittavissa haastattelujen perusteella kaksi ongelma-kohtaa, joista ensimmäinen liittyy jonotusnumeroiden määrään ja voimassaoloon ja toinen kunnan rooliin jonon hallinnoijana.

Jonotusnumerot ovat nykyään voimassa ikuisesti ja hakijalla voi olla hallussaan useita voimassa olevia hakunumeroita saman kunnan jonoon. Asumisoikeusyhteisöjen näkökulmasta suuri määrä hakunumeroita aiheuttaa työtaakkaa ja viivettä asumisoikeuden täyttämässä. Periaatteessa todellisella asunnontarvitsijalla voi olla hyvin suuri jononumero, mutta asuntoa tulee tarjota hakijoille, joiden jonotusnumero on pienempi. On olemassa riski, että asunto seisoo pitkään tyhjiillään odottamassa valintaprosessin kestäessä. Ylipäätään koetaan, että hakujärjestelmää tulisi kehittää sellaiseen suuntaan, jossa jonoon ilmoitaudutaan silloin kun asunnon tarve on tiedossa.

Kunnan asema jonotusnumeroiden hallinnoinnissa aiheuttaa myös yhteisöjen näkökulmasta viivettä ja kankeutta asuntojen täyttämässä. Ensinnäkin useilla yhtiöillä on toimintaa monien kuntien alueella, jolloin yhteydenpitoon kuluu aikaa. Toiseksi varsinkin pienissä kunnissa jonon hallinta voi olla yhden virkamiehen hallussa, jolloin jo normaalien kesälomien aikana jono käytännössä seisoo ja asunnot ovat tyhjiillään. Tästä syntyy yhtiöille turhaa asuntojen tyhjäkäyttöä.

Pääkaupunkiseudulla toimivat yhteisöt ovat periaatteessa tyytyväisiä Kuuma-kuntien yhteiseen jonoon. Muualla toimivat yhteisöt näkisivät samantyyppisessä mallissa mahdollisuuksia myös muilla alueilla. Myös valtakunnalliselle jonolle löytyy kannatusta.

Suurin osa yhteistöistä ja SAY pitävät parhaana ratkaisuna kuitenkin jonojen siirtämisestä yhteisöjen omaan hallintaan. Yhteisöt katsovat, että joustavin ja toimivin malli olisi yhtiökohtaiset hakunumerot, jotka olisivat määräaikaista, ja joita voisi olla hakijalla hallussaan vain yksi kerrallaan. Suurin osa yhteistöistä olisi valmiita ottamaan

myös varallisuusrajojen tarkistuksen hoitaakseen, mutta kunnalla todennäköisesti säilyisi valintaan tarkastusoikeus.

Osa yhteisöistä ei näe varallisuusrajoille tarvetta nykyisessä järjestelmässä ylipääntään. Yli 55-vuotiaiden varallisuusrajan poistosta tulleet kokemukset ovat monella yhtiöllä positiivisia, ja yhteisöt ovat saaneet tästä ryhmästä uusia asukkaita. Valtaosa katsoo kuitenkin kohderyhmänsä koostuvan ihmisistä, joilla ei ole mahdollisuutta hankkia omistusasuntoa.

4.1.5

Asukkaan vaikutusmahdollisuudet

ASO-asukkaille on annettu mahdollisuus osallistua omaa asumistaan koskeviin asioihin yhteishallintolain mukaisesti. Omistajalle on säädetty ko. lain puitteissa velvoite asukasdemokratian järjestämisestä. Tämä tarkoittaa, että omistajan on – asukastoimikunnan puuttuessa – kutsuttava asukkaat koolle ja tarjottava heille informaatiota koko yhteisön talouteen liittyvistä asioista. Asukkaille asukasdemokratiaan osallistuminen on täysin vapaaehtoista. Asukkaille säädetyt laajat tiedonsaantioikeudet ja toisaalta omistajaa sitova tiedottamisvelvollisuus pyrkivät lisäämään järjestelmän läpinäkyvyyttä ja lisäävän osapuolien yhteistyötä sekä näiden välistä luottamusta.

Yhteishallintolaki antaa asukkaalle oikeuden ottaa osaa päätösten valmisteluun ja niiden toteuttamisen seurantaan. Asukkaiden kokouksella tai vaihtoehtoisesti asukastoimikunnalla on oikeus nimetä ehdokkaita myös omistajayhtiön toimeenpanovaltaiseen hallitukseen. Tämä tarkoittaa sitä, että päätösten valmistelun lisäksi asukkaat pääsevät osallistumaan myös asumisoikeusyhtiön päätöksentekoon. Yhteishallintolain 14 §:n mukaan asukkailla on mahdollisuus myös omaan valvojaan.

Asukkaiden kokous tai asukastoimikunta valitsee tällöin valvojan, jolla on oikeus saada tietoja kunkin vuokranmääritysyksikön taloudenhoidosta ja hallinnosta.

Yksittäistä asukastoimikuntaa ei ole pakollista perustaa. Yhtiön vuosittain koolle kutsuma asukkaiden kokous tai muu vastaava toimielin tai yksittäiset luottamushenkilöt voivat vaihtoehtoisesti toimia asukasdemokratian toteuttajina asukastoimikunnan näin päättäessä. Mikäli asumisoikeusyhteisön alaisuudessa on useita ASO-taloja ja näin ollen lukuisia asukastoimikuntia, niille on mahdollista perustaa yhteistyöelin. Samaan yhtiöön kuuluvien asukastoimikuntien yhteistyöstä päättävät asukastoimikunnat ja omistaja keskenään.

Asukasdemokratiaa asumisoikeustaloissa sääntelee yhteishallintolaki. Laissa keskeisenä asukkaiden oikeutena on saada tietoa asumisoikeustalon ja -yhtiön asioista sekä osallistua ja antaa lausunto valmisteilla olevista päätöksistä. Asukkailla on siten varsin vähän varsinaista päätösvaltaa asumisoikeusyhtiössä.

Osa yhteisöistä kokee, että asukkaan taloudellisen panoksen ja vaikutusmahdollisuuksien välillä on ristiriita. Periaatteessa asukas on maksamastaan asumisoikeusmaksusta huolimatta lain tasalla samalla viivalla kuin vuokra-asukas. Osa yhtiöistä onkin ottanut käyttöön omia asukasdemokratiamallejaan, jotka antavat asukkaille enemmän päätösvaltaa kuin laki vaatisi. Toiset yhtiöt pidättäytyvät lain vaatimuksissa.

Asukkaiden tiedonsaanti on lain keskeinen vaatimus. Myös yhteisöt ovat kokeneet tiedonvälityksen asukkaille keskeiseksi asukastyytyväisyyttä parantavaksi tekijäksi. Monet yhtiöt kertovat viime vuosina panostaneensa tiedonvälitykseen asukkaille, joko verkossa tai asukkaille jaettavassa asukaslehdessä. Muiden ajankohtaisten asioiden ohessa, näiden kanavien välityksellä asukkaille tiedotetaan myös talouteen ja vastikkeisiin liittyviä asioita ja tunnuslukuja.

Käytännössä kaikki yhtiöt kantavat kuitenkin huolta siitä, että tiedon vastaanottaminen asukkaiden toimesta on vaikeaa, koska yhtiöiltä edellytettävä raportointi on teknistä ja monimutkaista. Monet kokevat tämän lisäksi, että ARA on pakottanut (tai tulee pakottamaan) yhtiöt muuttamaan hyväksi havaittuja raportointitapojaan.

Esimerkiksi erilaisten varausten ymmärtäminen saattaa olla asiaan perehtymättömälle vaikeaa. Suuri osa asukkaista on yhtiöiden toimintaan liittyvien taloudellisten tunnuslukujen suhteen maallikkoja, harva osaa lukea tilinpäätöksiä ja budjetteja. Tiedon välittäminen asukkaille ei siis ole helppoa.

Asukkaat kuitenkin maksavat yhtiön kulut ja kantavat suurimman taloudellisen riskin. Tästä syystä useat yhtiötkin kokevat, ettei asukkaiden taloudellinen riski ja vaikutusmahdollisuudet ole tasapainossa. Tässä asiassa yhtiöiden näkemykset kuitenkin eroavat. Varsinkin suuret yksityiset toimijat painottavat omaa omistajarooliaan. Kaikissa yhtiöissä asumisoikeusmaksuina kerätty pääoma kuitenkin ylittää moninkertaisesti omistajien sijoittaman pääoman. Lisäksi yhtiöiden toiminta rahoitetaan pääasiassa asukkaiden maksamilla vastikkeilla.

Asumisoikeusyhteisöt ovat yhtiömuodoltaan osakeyhtiöitä. Vaikka asukkailla onkin kaikissa haastatelluissa yhtiöissä hallituksessa edustajat, eivät asukkaat ole edustettuna yhtiökokouksessa, joka on ylintä päätäntävaltaa osakeyhtiössä käyttävä elin. Hallituksissa asukasedustajien määrä vaihtelee, ja yhtiö vastaa asukasedustajien valinnasta. Asumisoikeus- ja osakeyhtiölaki eivät kaikilta osin mene yhteen, ja lain-säädännön tulkinnasta ja eri lakien ensisijaisuudesta voi aiheutua erimielisyyksiä.

Yhteisöt kokevat asukkaiden roolin vahvimmaksi ja luontevimmaksi asioissa, jotka ovat asukasta lähellä. Asukkaiden mahdollisuus oman talonsa asioihin vaikuttamiseen tunnustetaan yleisesti. Monet pitävät aktiivisia asukkaita tässä suhteessa myös voimavarana. Mahdollisuudet oman talon asioihin vaikuttamiseen kuitenkin vaihtelevat yhtiöittäin. Osa yhtiöistä päästää asukkaat mm. mukaan päättämään esim. kiinteistöhuoltoon, remontteihin ja talon varusteluun liittyviin päätöksiin, kun taas toiset yhtiöt pitävät em. kaltaiset asiat tiukemmin yhtiön hallinnassa. Myös omakustannusperiaatteen ja kiinteistöjen väliseen vastikkeiden tasaamiseen liittyvissä käytännöissä on yhtiökohtaisia eroja.

Erityisesti suurella maantieteellisellä alueella ja useilla paikkakunnilla toimivien yhteisöjen keskuudessa esiintyy epäilyksiä hallituksen asukasjäsenien ammattitaidosta ja kyvystä ottaa tasapuolisesti huomioon eri paikkakunnilla vallitsevat olosuhteet. Epäily kohdistuu erityisesti asukkaiden vallan lisäämiseen yhtiötason päätöksissä.

Yhtiöt painottavat yleisesti sitä, että asukastyytyväisyys on yhtiöiden omien asukaskyselyiden ja muun kokemuksen mukaan hyvällä tasolla ja että moni asukas on tyytyväinen asumiseensa. Vaikutusmahdollisuuksien ei koeta olevan keskeinen asukastyytyväisyyden osa suurelle osalle asukkaista. Monissa kiinteistöissä on yhtiöiden mukaan, ja yhtiöstä riippumatta, vaikeuksia muodostaa esim. asukasneuvostoa ja osallistuminen asukaskokouksiin on heikkoa. Eroja kiinteistöjen välillä asukkaiden osallistumisaktiivisuudessa on lisäksi paljon. Järjestelmä ei voi nojata yksin asukas-toimikuntien aktiivisuuteen.

4.2

Asukasaineiston analyysi

Selvitystä varten haastateltiin yhteensä neljää asumisoikeusasukasta sekä Suomen Asumisoikeusasukkaat SASO ry:n edustajaa. Otos asukkaista on pienempi kuin yhteisöistä, ja pääasiassa asukkaiden käsityksiä järjestelmästä on pyritty kartoittamaan kyselyn avulla, jonka analyysi käsitellään luvussa 4.2.1. Ensin kuvataan kuitenkin asukaskyselyssä ja asukashaastatteluissa esiin tulleet koetut roolit ja riskit.

Asukashaastatteluissa suurin epäkohta liittyy asukkaiden vallan vähäisyyteen suhteessa asukkaiden rahallisen panoksen suuruuteen. Koska suuri osa omasta pääomasta on asukkaiden maksamaa, asukkailla pitäisi olla enemmän päätäntävaltaa.

Osa haastatelluista asukkaista on sitä mieltä että todellinen asukasdemokratia tarkoittaisi vaikuttamismahdollisuutta yhtiökokousta myöten.

Haastatellut asukkaat olivat kunnallisomisteisista yhtiöistä. Pääpiirteissään he olivat tyytyväisiä oman yhtiönsä hallinnon nykytilaan, vaikka kehittämistarpeita edelleen nähtiinkin olevan, mutta näkevät riskejä siinä että toimintatavat yhteisöjen välillä vaihtelevat erittäin paljon. Kunnallisten yhtiöiden asukkaat vaikuttavat haastatteluiden perusteella arvostavan kuntaomistajan mukanaan tuomaa turvaa.

Asukkaiden sitoutuminen kiinteistöjen korjauksiin ja pitkäjänteiseen kehittämiseen riippuu myös asumisaikeista ja -tavoitteista. Ne asukkaat, jotka näkevät asumisoikeusasumisen pitkäaikaisena ratkaisuna ovat oletettavasti sitoutuneempia yhtiön ja kiinteistöjen kunnosta huolehtimiseen kuin ne asukkaat, jotka kokevat asumisen väliaikaisena ratkaisuna. Myös haastateltujen kokemukset siitä onko heidän roolinsa lähempänä omistajaa vai vuokralaista vaihtelivat suuresti.

Selvityksen yhteydessä haastateltiin myös Suomen asumisoikeusasukkaat SASO ry:n edustajaa. SASO:a huolestuttaa erityisesti asumisen hintakehitys ja asukkaiden asumisen turva. Asumisoikeusjärjestelmälle nähdään kaksi vaihtoehtoa. Ensimmäinen vaihtoehto on asukkaiden omistama yhdistysmalli, jossa yhdistykset ovat itsenäisiä ja asukkaiden omistamia. Yhdistysmuodon SASO katsoo edustavan yleisesti asumisoikeusasukkaiden yhteistä etua ja toiveita. Toisena vaihtoehtona SASO esittää asukkaiden vallan huomattavaa lisäämistä nykyisissä yhteisöissä, mikä tarkoittaisi käytännössä äänioikeutta yhtiökokouksessa suhteessa asumisoikeusmaksujen osuuteen yhtiöiden riskillisestä pääomaan. Käytännössä suurin osa omasta pääomasta yhtiöissä on asumisoikeusmaksujen muodossa asukkaiden maksamaa. SASO näkee asumisoikeusmaksun nykyisellä tavalla lähinnä kynnyksirahana ja pitää sitä sellaisenaan liian suurena.

SASO korostaa asukkaiden roolia asumisoikeusjärjestelmän maksajina ja kokee, ettei asukkaan vuokralaiseen verrattavissa oleva asema ole tasapainossa asukkaiden taloudellisten intressien kanssa. Asukashallinnon toimintamuodot ovat lisäksi pitkälti yhteisöjen hallinnassa, mikä rajaa asukashallinnon toimintamahdollisuuksia.

Yhtiöiden taloudenpitoa pidetään erittäin läpinäkymättömänä, mikä tekee taloudellisen tulevaisuuden ennakkoinnin asukkaiden näkökulmasta vaikeaksi. Asukkaiden tulisi saada tarkemmat erittelyt vastikkeesta ja tietoa erityisesti lainanhoidosta entistä enemmän. SASO:n mukaan asukkailla on myös paljon ongelmia sen suhteen, etteivät yhtiöt suostu luovuttamaan kiinteistöjen hoitoon ja huoltoon liittyviä raportteja, eivätkä erittele hoito- ja huoltotoimenpiteistä koituneita laskuja talotoimikunnan nähtäväksi. Asukkaat eivät SASO:n mukaan saa myöskään kilpailutusasiakirjoja nähtäväkseen. Tämä herättää epäilyksiä siitä, etteivät kulut vastaa todellisia ja että yhteisöt maksavat erityisesti konserniinsa kuuluville yhtiöille ylihintaa asumisoikeustalojen ylläpidosta ja korjauksista.

SASO näkee, että asukkaiden riskeihin kuuluvat taloudellinen ja asumisen turvaan liittyvät uhkakuvat. Asukkaiden turvan kannalta olennaista olisi SASO:n mukaan tarkastella asumiskustannuksia hyvin pitkällä aikavälillä. Asumisoikeusasuminen on monille asukkaille hyvin pitkäaikainen ratkaisu, jolloin pitkän aikavälin talouden kestävyys on ensisijaista.

Asumisoikeusjärjestelmän kohderyhmänä SASO näkee ihmiset, joilla ei ole omistusasumiseen vaadittavaa varallisuutta. Yli 55-vuotiaiden kohdalla tehdyn varallisuusrajojen poiston SASO näkee murentavan asumisoikeusjärjestelmän pohjaa sosiaaliperusteisessa asumisessa. SASO pitää oikeutta asumisoikeusasunnon perinnöksi jättämiseen rintaperillisille asukkaiden keskeisenä oikeutena.

Valtion roolin SASO näkee hyvin ristiriitaisena ja katsoo, ettei ARA:lla ole riittäviä valtuuksia valvoa yhteisöjä.

Käyttörajoituksista vapautumiseen SASO ja suurin osa haastatelluista asukkaista suhtautuu hyvin kielteisesti. Uhkakuvaksi SASO esittää, että yhteisöt luopuvat peruskorjauksikään tulevista kiinteistöistä, jotka on maksettu asukkaiden vastikkeilla ja joiden remonttien aloitukseen on varauduttu vastikkeissa, ja kotiuttavat voitot taustayhteisöilleen. Tämä tarkoittaisi, että asumisoikeusyhteisöjen omistajat pääsisivät hyötymään ”vilpillisesti” asukkaiden maksamista kiinteistöistä.

4.2.1

Päähuomioita asukaskyselystä

Tässä käsitellään päähuomiot asumisoikeusasukaille tehdystä kyselystä. Kyselyyn saatiin yhteensä 4561 vastausta. Kyselyaineiston kysymykset¹ (joihin tekstissä viitataan) ja vastausjakaumat on esitetty liitteessä 2.

Kyselyn yhteydessä kysyttiin vastaajien taustatietoja. Taustatietojen antaminen ei ollut pakollista². Seuraavassa käydään vastaajien taustatiedot lyhyesti läpi, tarkat tiedot löytyvät liitteestä 2.

Vastaajista 62,9 prosenttia oli naisia ja 37,1 prosenttia miehiä. Ikäjakauma painottui voimakkaasti yli 55-vuotiaisiin, johon ryhmään vastaajista kuului joka kolmas. Vajaa puolet vastaajista oli 36–55 -vuotiaita, ja vajaa viidennes alle 36-vuotiaita. Miltei kahdessa kolmasosassa talouksista ei ollut alaikäisiä lapsia, ja kaksi tai useampia alaikäisiä lapsia oli joka viidennessä taloudessa. Kahdessa taloudessa viidestä oli yksi täysi-ikäinen jäsen ja joka toisessa taloudessa täysi-ikäisiä henkilöitä oli kaksi. Talouksien yhteenlasketut vuositulot ennen veroja on esitetty taulukossa 2.

Taulukko 2. Talouden vuositulot ennen veroja, euroa (N=4345).

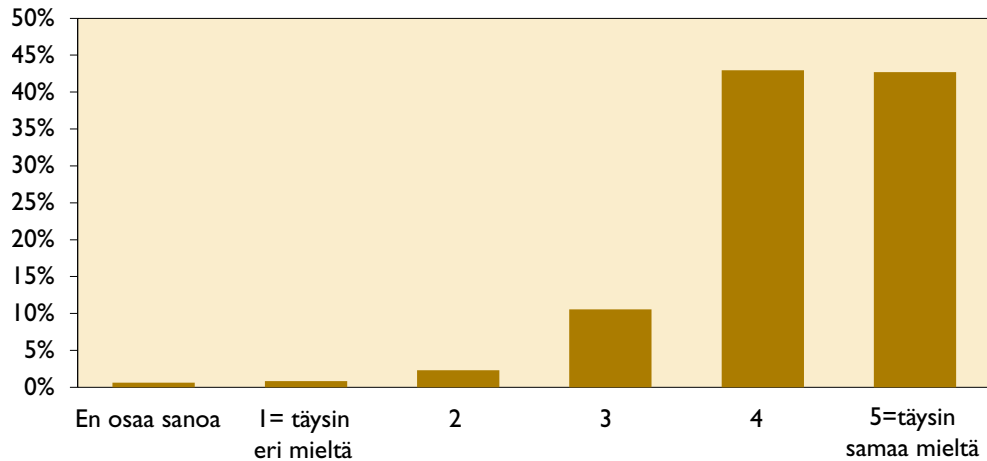
alle 15 000	5,8 %
15 000-29 999	20,7 %
30 000-44 999	28,5 %
45 000-59 999	19,8 %
60 000-74 999	13,0 %
yli 75 000	12,2 %

Asukkaat arvostavat ennen kaikkea asumisen turvaa

Suurin osa asukkaista pitää asumisoikeusasumista turvallisenä asumismuotona. 86 % vastaajista on samaa mieltä tämän väittämän kanssa (kuvio 3). Turvaan kuuluu myös taloudellisen riskin hallinta. Enemmistö pitää asukkaan taloudellista riskiä pienenä. 69 prosenttia vastaajista piti asukkaan taloudellista riskiä asumisoikeusasumisessa vähäisenä (väittäjä 3). Asumismuotoon ei myöskään yleisesti koeta liittyvän riskiä pääoman eli asumisoikeusmaksun menettämisestä. Kaksi kolmesta vastaajasta on sitä mieltä, ettei asumisoikeusmaksuun liity riskiä pääoman menettämisestä (väittäjä 28).

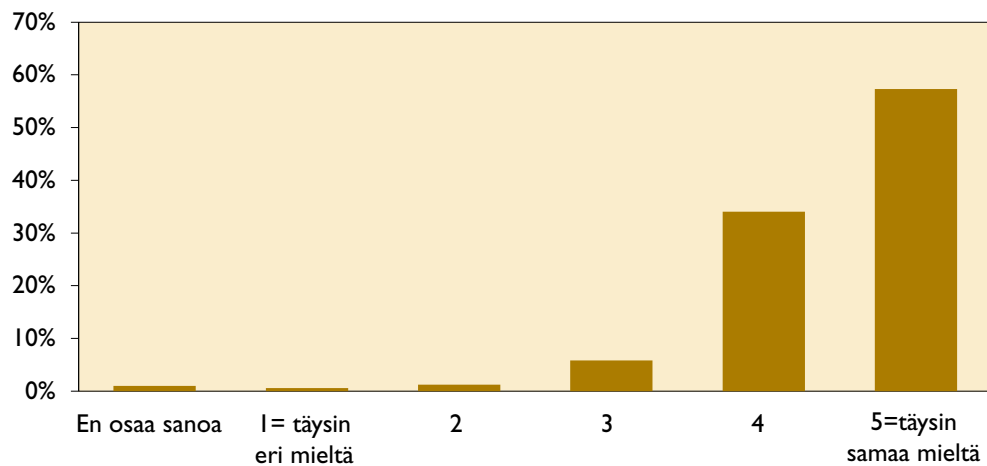
¹ Kyselylomake on saatavilla sähköisesti osoitteessa ptt.fi/fi/research/asumisoikeujarjestelman-riskien-hallinta.

² Taustatietokysymyksiin saatiin 3838–4478 vastausta kysymyksestä riippuen. Vastausjakaumat ja vastaajien määrä ks. Liite 2.



Kuvio 3. Koen ASO-asumisen olevan turvallinen asumismuoto (väittämä 1).

Asumisen turva vaikuttaakin olevan myös asukkaille keskeinen asumisoikeusjärjestelmän osa. Yli 90 prosenttia vastaajista odottaa saavansa maksamansa asumisoikeusmaksun vastineeksi asumisen vakautta. (kuvio 4.)



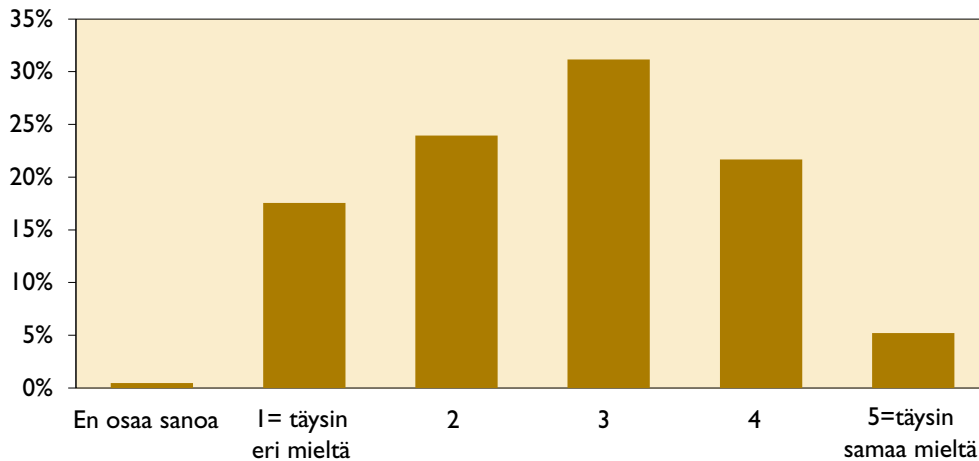
Kuvio 4. Odotan saavani asumisoikeusmaksun vastineeksi asumisen vakautta (väittämä 10).

Miltei kaksi kolmesta vastaajasta koki asumisoikeusasunnon hakujärjestelmän selkeänä (väittämä 6). Vajaa puolet katsoi asunnon saamisen olevan helppoa. Vastavasti vaikeaksi asunnon saamisen koki yksi viidestä, ja kolmanneksen näkemys oli neutraali. (Väittämä 5.) Asumisoikeusasumiseen on liitetty ajoittain ajatus siitä, että asunnon vaihtamisen tulisi olla elämäntilanteen muuttuessa helppoa. Hieman yli puolet koki järjestelmän mahdollistavan asunnon joustavan vaihtamisen elämäntilanteen muuttuessa (väittämä 9).

Kyselykaavakkeen taustatieto-osiossa kysyttiin myös vastaajien asumisaikaita. Neljännes vastaajista aikoi asua asumisoikeusasunnossa varmasti myös viiden vuoden kuluttua. Hieman alle puolet aikoi ehkä asua asumisoikeusasunnossa, ja hieman useampi kuin joka kymmenes aikoi varmasti muuttaa pois.

Miltei puolet pitää asumiskustannuksia korkeina

Asukkaat eivät kuitenkaan pidä asumiskustannuksia edullisina tai edes kohtuullisina. Asumiskustannusten tasoa kysyttiin kahdella kysymyksellä (väittämät 2 ja 30) joista toisessa kysyttiin asumiskustannusten kohtuullisuutta ja toisessa edullisuutta. Vastausjakaumat olivat näissä kahdessa kysymyksessä hyvin samankaltaiset, mutta hieman harvempi piti asumista edullisena kuin kustannuksia kohtuullisina. Kaksi viidestä (42 % vastaajista) oli eri mieltä väitteen asumiskustannusten kohtuullisuudesta kanssa (Kuvio 5). Kolmasosa vastaajista ei ollut samaa tai eri mieltä, ja neljäsosa vastaajista piti asumiskustannuksia kohtuullisina.

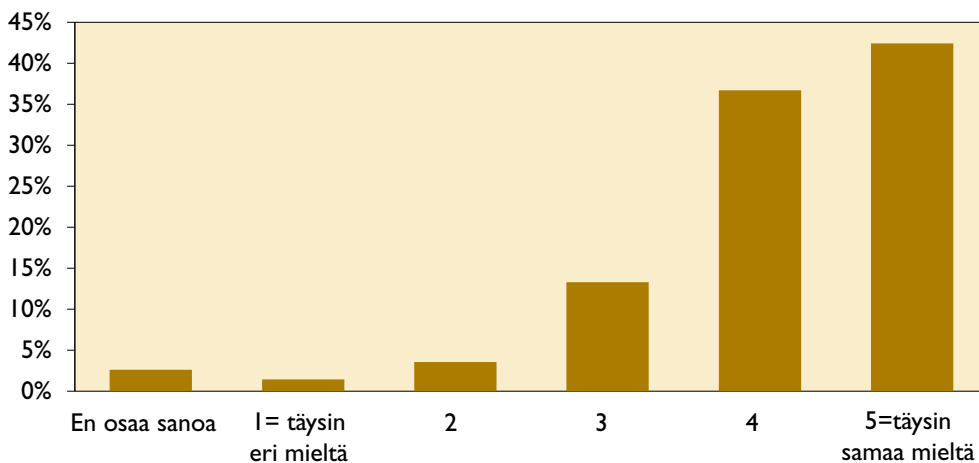


Kuvio 5. Asumiskustannukset ovat kohtuulliset (väittämä 2).

Asumisoikeusmaksun nykyistä tasoa piti sopivana reilu kaksi kolmannesta vastaajista. Vain joka kymmenes oli sitä mieltä, että taso ei ole sopiva. (Väittämä 7.)

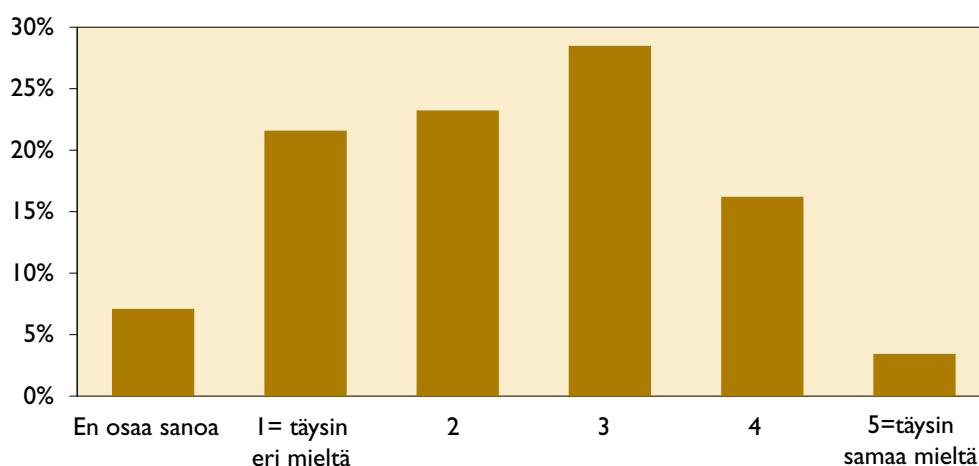
Vaikutusmahdollisuuksia arvostetaan, mutta pidetään heikkoina

Vastaajat pitivät vaikutusmahdollisuuksia sekä oman asumisoikeustalon että asumisoikeusyhteisön päätöksentekoon tärkeinä. Vaikutusmahdollisuuksia omaa asumisoikeustaloa koskeviin päätöksiin piti tärkeänä 79 prosenttia vastaajista (kuvio 6). Vain viisi prosenttia vastaajista ei pitänyt asiaa tärkeänä. Vaikutusmahdollisuuksia asumisoikeusyhteisön toimintaan liittyviin päätöksiin piti tärkeänä 72 prosenttia vastaajista (väittämä 18).



Kuvio 6. Pidän tärkeänä vaikutusmahdollisuuksia omaan asumisoikeustalooni liittyviin päätöksiin (väittämä 17).

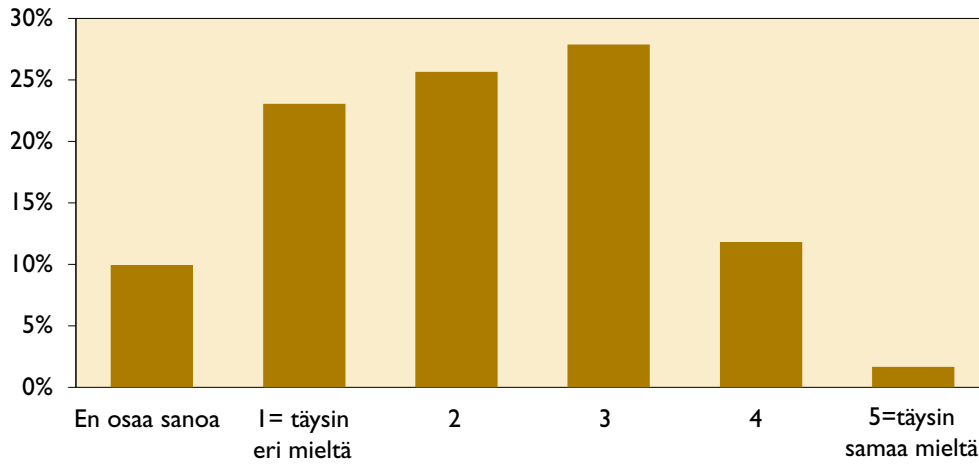
Asukkaiden kokeman roolin suhteen vastaukset ovat jakaantuneita. Kysyttäessä, kokeeko vastaaja itsensä enemmän omistusasujaksi kuin vuokralaiseksi, jakauma eri vastausvaihtoehtojen välillä oli varsin tasainen (väittämä 11). Neljäsosa vastaajista koki roolinsa olevan omistusasujan ja vuokralaisen väliltä. Oleellinen ero asumisoikeus- ja vuokra-asumisen välillä on asukkaan maksama asumisoikeusmaksu. Yli puolet vastaajista mieltää asumisoikeusmaksun panttina, joka ei anna asukkaalle omistusoikeutta (väittämä 12). Vastaukset kuvastavat todennäköisesti myös vallitsevaa tilannetta, eikä niistä voida suoraan päätellä millainen tilanteen tulisi ihanetapauksessa olla. Omistajuuden vähäisyyttä kuvastavan näkemyksen kanssa on linjassa asukkaiden kokemus siitä, ettei heillä ole riittäviä vaikutusmahdollisuuksia omaan asumiseen liittyvissä asioissa. Vain viidesosa asukkaista piti asukkaan vaikutusmahdollisuuksia riittävinä, vailla mielipidettä oli reilu kolmannes vastaajista ja liian vähäisinä vaikutusmahdollisuuksia piti hieman alle puolet vastaajista. (Kuvio 7.)



Kuvio 7. Minulla on riittävät vaikutusmahdollisuudet asumiseeni liittyvissä asioissa (väittämä 4).

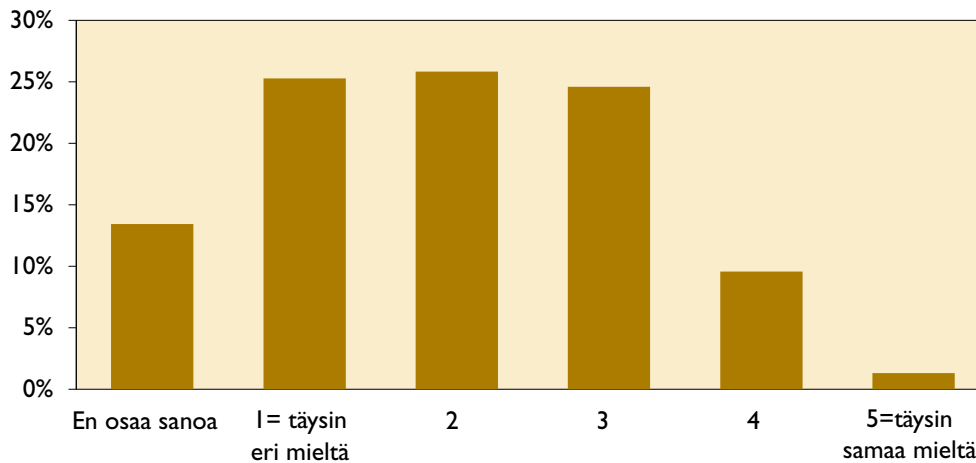
Oman talon asiat koetaan jonkin verran yhtiötason asioita tärkeämmiksi.

Edellä käsiteltiin vastaajien mielipidettä siitä kuinka tärkeänä he kokivat vaikutusmahdollisuudet sekä oman talon että asumisoikeusyhteisön asioihin. Kyselyssä haluttiin selvittää myös, sitä kokevatko asukkaat että heillä on riittävästi valtaa em. asioihin, ja poikkeako asukkaiden näkemys vaikutusmahdollisuuksistaan oman asumisoikeustalonsa ja toisaalta taloa hallinnoivan asumisoikeusyhteisön asioissa. Tiivistäen voidaan todeta, että asukkaat kokivat vaikutusmahdollisuutensa riittämättömiksi molempien suhteen. (Väittämät 13, 14) Siitä, että asukkaalla olisi riittävästi valtaa oman asumisoikeustalon asioihin eri mieltä oli hieman vajaa puolet vastaajista. Samaa mieltä vallan riittävydestä oli 14 prosenttia vastaajista. Reilulla kolmanneksella kanta oli neutraali tai vastaaja ei osannut sanoa kantaansa. (Kuvio 8.)



Kuvio 8. Asukkaalla on riittävästi valtaa asumisoikeustaloon liittyvissä asioissa (väittämä 13).

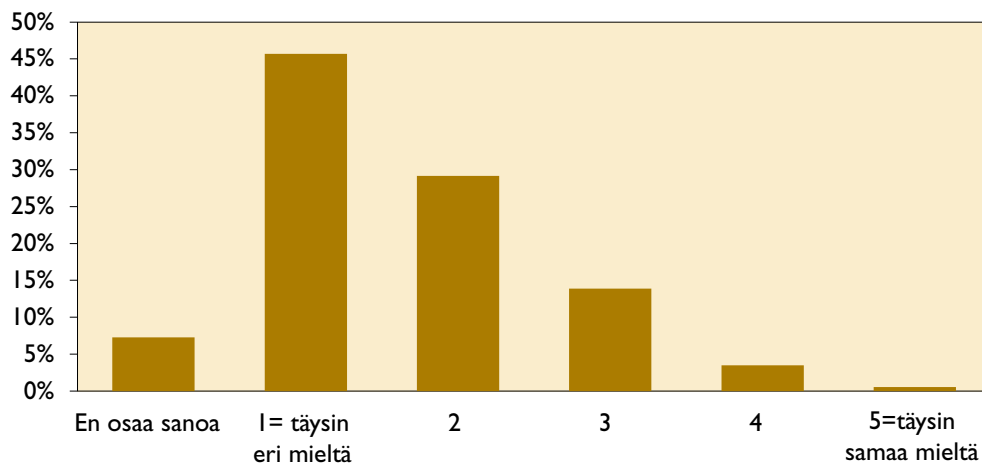
Asumisoikeusyhteisön tasolla asukkaan valtaa pitää riittävänä vielä harvempi. Erot suhteessa valtaa omassa talossa koskevaan kysymykseen ovat kuitenkin pieniä. Riittämättömänä asukkaan valtaa piti noin puolet vastaajista, kun taas riittäväksi vallan koki noin joka kymmenes. Kahdella vastaajalla viidestä ei ollut kantaa tai kanta oli neutraali, mikä voi osin viitata siihen, etteivät monet vastaajat tunteneet asiaa kovin hyvin. (Kuvio 9.)



Kuvio 9. Asukkaalla on riittävästi valtaa asumisoikeusyhteisön päätöksenteossa (väittämä 14).

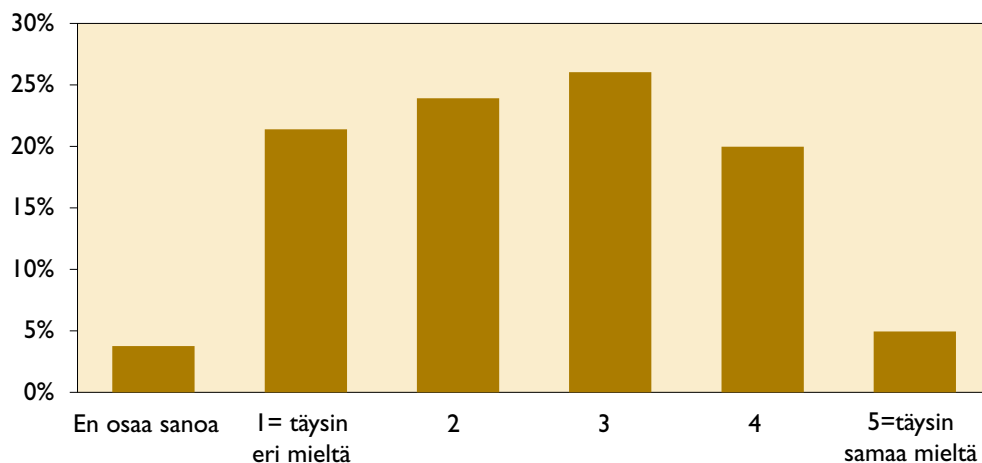
Erityisesti esiin nousevat heikot vaikutusmahdollisuudet taloudellisiin päätöksiin. Myös tiedonsaannin koetaan olevan heikkoa.

Kolme neljäsosa vastaajista koki, ettei asukkailla ole riittävästi valtaa asumiskustannuksiin liittyvissä asioissa. (Kuvio 10.)



Kuvio 10. Asukkaalla on riittävästi valtaa asumiskustannuksiin liittyvissä asioissa (väittäjä 15).

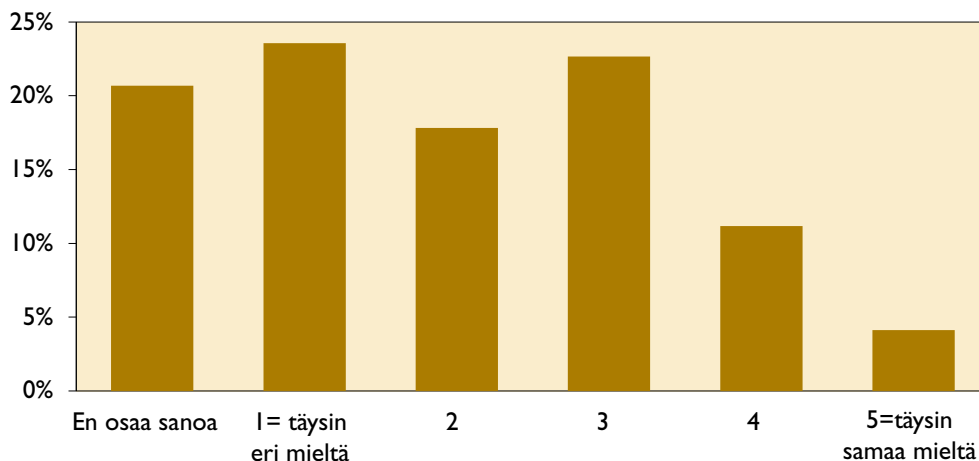
Asukkaat eivät myöskään kokeneet saavansa riittävästi tietoa asumisen kustannuksiin vaikuttavista taloudellisista seikoista. Vain neljäsosa vastaajista piti tiedonsaantia käyttövastikkeen määräytymisperusteista riittävänä. Noin puolet oli sen sijaan eri mieltä. (Kuvio 11.)



Kuvio 11. Saan riittävästi tietoa käyttövastikkeen määräytymisperusteista (väittäjä 22).

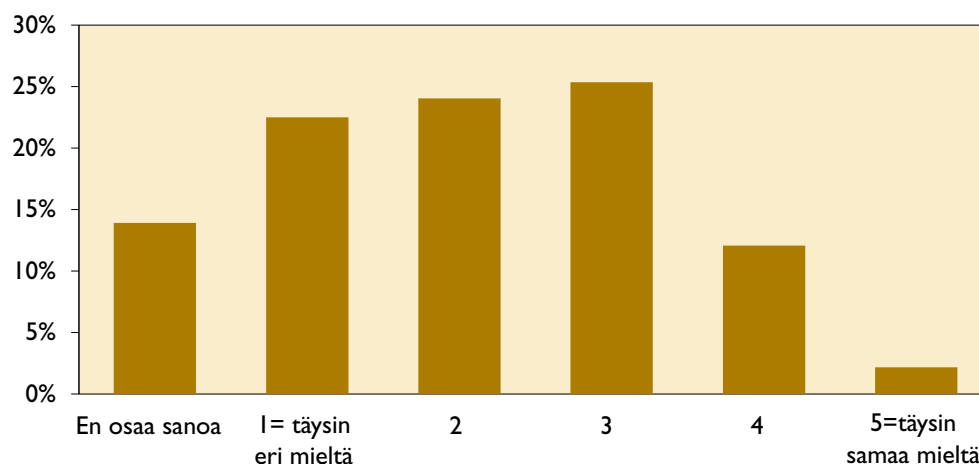
Vielä heikommaksi koetaan tiedonsaanti kiinteistöjen korjaamiseen varautumisesta ja asumisoikeusyhteisön lainanhoidosta. (väittämät 23 ja 24) Huomioitava on, että vastaajilla oli vaikeuksia muodostaa mielipidettä varsinkin vastikkeita, korjausvarauksia ja lainanhoitoa koskeviin kysymyksiin (väittämät 22, 23 ja 24), joiden kohdalla noin kolmannes vastaajista valitsi joko vaihtoehdon "ei samaa eikä eri mieltä" tai "en osaa sanoa". Tämä voi viitata siihen, että monet asukkaat tuntevat asian varsin huonosti.

Myöskään asumisoikeusyhteisön toimintaan ja kiinteistön huoltoon tarvittavien palvelujen hankintaa ei pidetä asukkaan kannalta läpinäkyvänä. Asukkailla ei vaikuta olevan tässäkään suhteessa saatavilla riittävästi tietoa yhteisön toiminnasta (Kuvio 12). Jälleen on tosin huomattava, että vastausten ”ei samaa eikä eri mieltä” ja ”en osaa sanoa” osuus on suuri, yli 40 prosenttia vastauksista.



Kuvio 12. Asumisoikeusyhtiön isännöintipalvelujen, kiinteistöhuollon ja saneerausten hankinta on läpinäkyvää (väittäjä 29).

Kuten edellä todettiin pitää suuri joukko asumista varsin kalliina. Kyselyssä selvitettiin myös käsityksiä vastikkeen jakautumisesta eri eriin. Enemmistön mielestä kiinteistöjen välillä tasattava osa, jota he maksavat käyttövastikkeessaan, ei ole kohtuullinen (kuvio 13).

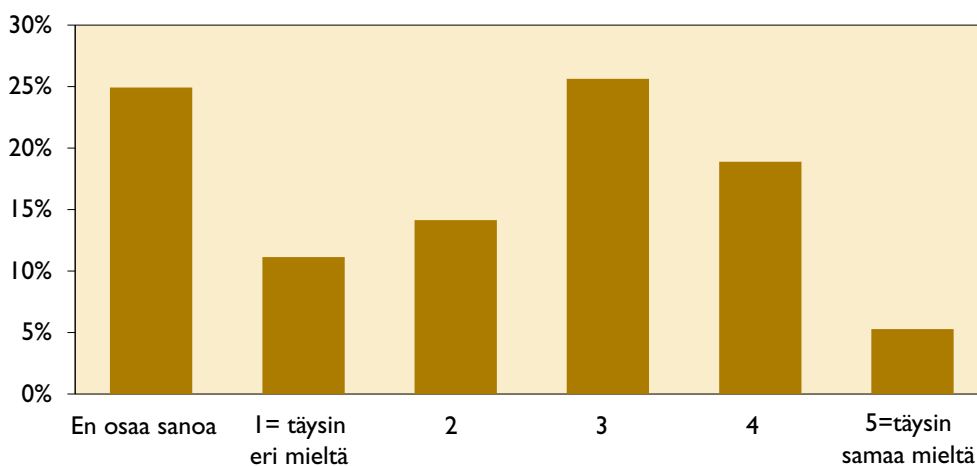


Kuvio 13. Maksamani tasattava osa käyttövastikkeesta on kohtuullinen (väittäjä 25).

Vastaavasti enemmistö kokee heidän vastuullaan olevan liikaa kuluja myös muiden kiinteistöjen peruskorjauksista (väittäjä 27). Tässä yhteydessä on otettava huomioon huomattavan suuri neutraalien vastausten ja vailla mielipidettä olevien osuus sekä edellä todettu tiedonpuute kyseisistä asioista.

Asukkaiden vaikutusmahdollisuuksiin ja oikeuksiin ei olla täysin tyytyväisiä

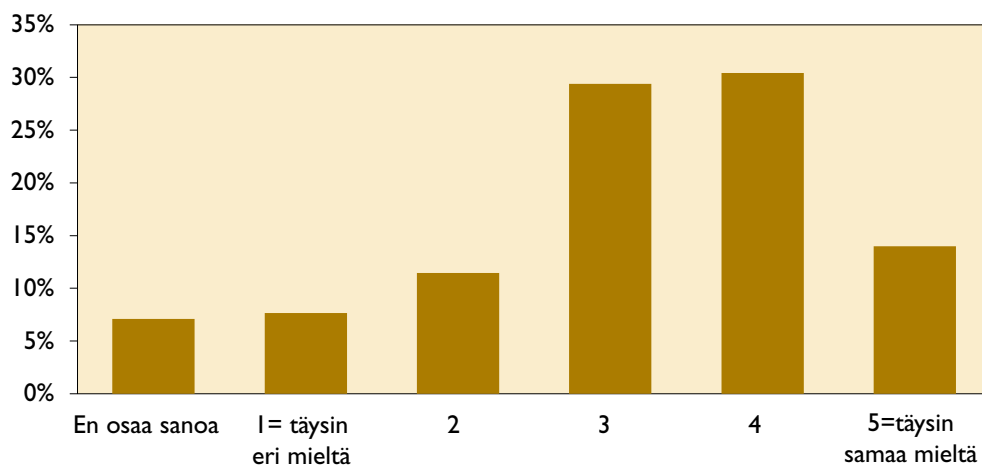
Mielipiteet ovat jakautuneita sen suhteen, miten asukasdemokratian koetaan toteutuvan omassa talossa. Neljännes asukkaista on tyytyväisiä asukasdemokratian toteutumiseen, neljännes tyytymättömiä, neljänneksen kanta on neutraali ja neljänneksellä ei ole asiasta mielipidettä. (Kuvio 14.)



Kuvio 14. Asukasdemokratia toteutuu talossani hyvin.

Asukkaille olennaista on luonnollisesti myös kiinteistöjen kunto ja varustelu. Asumisoikeusasumisen pitäisi lisäksi olla asumisstandardiltaan esim. julkista vuokra-asumista laadukkaampaa. Siten on ongelmallista, että 39 prosenttia vastaajista on sitä mieltä, ettei kiinteistöjen kunnosta ja varustelusta pidetä asianmukaista huolta. Tyytyväisiä kiinteistöjen kuntoon on joka neljäs vastaaja. (Väittämä 36.)

Koska asukkaat pitävät kiinteistöjen ajanmukaisuutta tärkeänä, on loogista, että myös tuleviin korjauksiin ollaan valmiita varautumaan. Vaikka vastauksissa korostuu asukkaiden näkemys, ettei asumisoikeusasuminen ole kustannuksiltaan kohtuuhintaista, asukkaat kuitenkin mieltävät kiinteistöjen vanhenemisesta aiheutuvan asukkaille taloudellisia riskejä, joihin tulee varautua käyttövastikkeissa (kuvio 15). Vain noin joka kymmenennen mielestä kiinteistöjen vanhenemisesta ei aiheudu taloudellisia riskejä asukkaille. (Väittämä 31.)



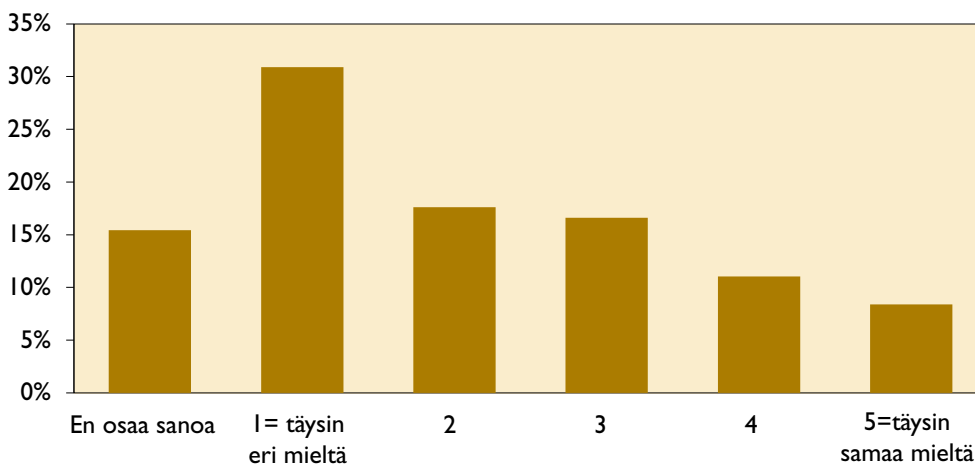
Kuvio 15. Kiinteistöjen korjauksiin tulee varautua etukäteen käyttövastikkeissa.

Asumisoikeusjärjestelmässä myös asukkailla on mahdollisuus tehdä omalla kustannuksellaan asuinhuoneistoonsa parannuksia. Asumisoikeusyhteisöillä on vaihtelevia käytäntöjä siitä kuinka asukkaalle korvataan hänen tekemistään remonteista poismuuton yhteydessä. Joka kolmas vastaaja piti vapauttaan muutostöiden tekemiseen riittävänä. Vajaa kolmannes sen sijaan toivoi enemmän vapauksia. (Väittämä 34.) Omatoimisista remonteista pois muuttaessa annettavaa korvausta piti riittävänä sen sijaan vain 17 prosenttia vastaajista. 42 prosenttia piti korvausta liian pienenä, ja 41 prosentin kanta oli joko neutraali tai he eivät osanneet ottaa kantaa kysymykseen (väittämä 35).

Asumisoikeuden haltijalla on nykyjärjestelmässä oikeus jättää asumisoikeus perinnöksi. Kyselyn vastaajista 63 prosenttia koki oikeuden asunnon perinnöksi jättämiseen tärkeäksi. Vain 14 prosenttia vastaajista ei pitänyt kysymystä tärkeänä. (Väittämä 8.) Osittain perinnöksi jättämisen tärkeyttä voi selittää se, että kyselyn vastaajista 35 prosenttia oli yli 55-vuotiaita.

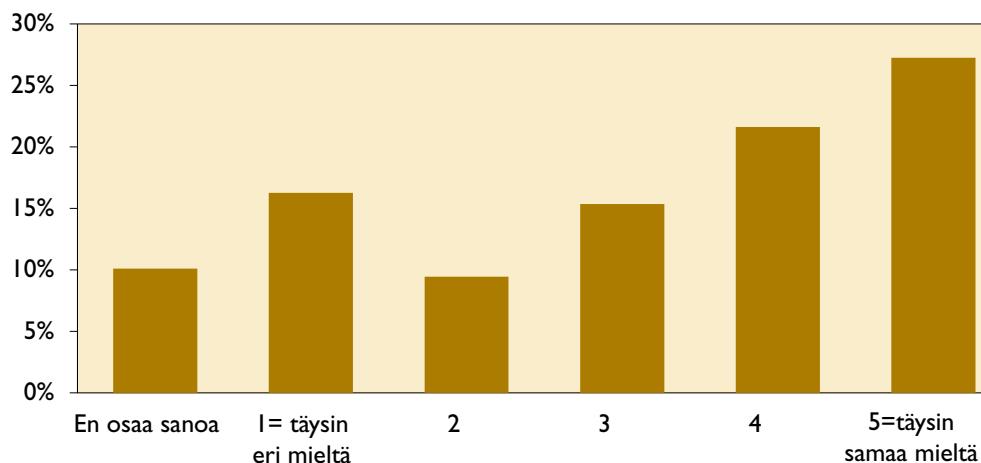
Vastuun siirtämistä asumisoikeuden myynnistä asukkaalle vastustetaan, mutta kiinteistöjen rajoituksista vapautumiseen suhtaudutaan ainakin poikkeustapauksissa positiivisesti.

Enemmistö vastaajista vastustaa asuntomarkkinariskin siirtämistä asukkaalle. Vain viidennes on sitä mieltä, että järjestelmän tulisi sallia asumisoikeuden myynti markkinoilla sen sijaan, että yhteisö palauttaa asumisoikeusmaksun asukkaan muuttaessa pois. Liki puolet vastaajista on eri mieltä. (Kuvio 16.)



Kuvio 16. Järjestelmän tulisi sallia asumisoikeuden myynti markkinoilla sen sijaan, että yhteisö palauttaa asumisoikeusmaksun asukkaan muuttaessa pois (väittämä 41).

Sitä, että järjestelmä mahdollistaisi asumisoikeuskiinteistön hallintamuodon muutoksen asunto-osakeyhtiöksi ja asukkailla olisi mahdollisuus lunastaa asumisoikeusasunto itselleen, kannattaa puolet vastaajista. (Kuvio 17). Neljännes vastaajista vastusti ajatusta.



Kuvio 17. Järjestelmän tulisi mahdollistaa ASO-kiinteistön muuttaminen asunto-osakeyhtiöksi, jolloin asukkailla olisi mahdollisuus lunastaa asumisoikeusasunto itselleen. (väittäjä 42.)

Hieman alle puolet kannatti hallintamuodon muutosmahdollisuutta myös tilanteissa, joissa taloon ei löydy riittävästi asukkaita, jolloin siitä muodostuu taloudellinen riski ASO-yhteisölle ja sen asukkaille (väittäjä 43). Tässä tapauksessa joka viides vastusti ajatusta, jolloin epävarmojen vastaajien määrä kasvoi hieman. Väittämissä esitetyt tilanteet ovat erikoistapauksia, eikä niiden pohjalta voi vetää kovin pitkälle meneviä päätelmiä asukkaiden yleisestä suhtautumisesta asumisoikeustalojen rajoituksista vapauttamiseen ja asumisoikeuden ikuisuuden purkamiseen (ks. valintakokeen tulokset, luku 4.3.2). Asumisen turva on kyselyyn vastaajien keskuudessa kuitenkin keskeisin asumisoikeusjärjestelmän ominaisuus.

4.2.2

Asukkaan oikeuksia ja velvollisuuksia käsittelevän valintakokeen tulokset

Valintakoevastaukset analysoitiin käyttämällä ekonometrisiä malleja, joilla mallinetaan valintatodennäköisyyttä. Mallit perustuvat oletukseen, että vastaaja valitsee vaihtoehdon, joka tuottaa hänelle suurimman hyödyn. Perusanalyysissa käytettiin vastaavissa tutkimuksissa yleisimmin hyödynnettyä multinomiaalista logit-mallia (engl. multinomial logit model, MNL; Greene 2000). Lisäksi aineistoon sovellettiin latenttien luokkien mallia (engl. latent class model, LCM), jolla pystytään erottelemaan vastaajien preferenssien heterogeenisyyttä.

Taulukossa 3 esitetään MNL-mallin estimoinnin tulos. Taulukon toisessa sarakkeessa ilmaistaan muuttujan (eli attribuutin tason) estimoitu vaikutus valintatodennäköisyyteen. Positiivinen etumerkki tarkoittaa vastaajien keskimäärin suosivan kyseistä attribuutin tasoa, ja negatiivinen etumerkki tarkoittaa epämieluisia, vaihtoehdolta ei-toivottavaa ominaisuutta. Kahdella etumerkillä on ilmaistu estimoidun vaikutuksen suuruus siten, että tilastolliselta merkitsevyytasoltaan yli 10 testiarvon saavan muuttujan voimakkuus on merkitty kahdella merkillä.

Tulos osoittaa, että asukkaat eivät suosi asumisoikeusjärjestelmän uudistamista siten, että käyttövastikkeessa tasattaisiin nykyistä enemmän kuluja. Omien asumiskustannusten vähentämisen näkökulmasta on loogista, että vastaajat suosivat vaihtoehtoa, jossa kustannuksia ei tasattaisi eri kiinteistöjen välillä. On hyvä huomata, että edellä esitetyissä väittämien tuloksissa asukkaiden havaittiin suhtautuvan myönteisesti korjauksiin varautumiseen (kysymys 26), mutta suurin osa asukkaista kokee heidän vastuullaan olevan liikaa kuluja muiden kiinteistöjen peruskorjauksista (kysymys 27). Kustannusten tasaaminen yli ajan ja kohteiden on kuitenkin keskeinen

elementti asumisoikeusjärjestelmässä. Käyttövastikkeiden tasaumallin voi ajatella tuovan asukkaille turvaa kustannusten nousua vastaan. Pienissä muutaman kiinteistön asumisoikeusyhdistyksissä tätä mekanismia ei ole, mikä tekee niiden taloudesta riskialtista.

Taulukko 3. Perusmallin estimoinnin tulos

Muuttuja	Vaikutus	Tulkinta
Vastikkeen määräytyminen		
Vastikkeessa tasataan kuluja nykyistä enemmän	--	Vastaajat suosivat vastikkeen määräytymistapaa, jonka he mieltävät pienentävän heidän asumiskustannuksiaan.
Kustannuksia ei tasata eri kiinteistöjen välillä	++	
Asumisoikeusmaksu		
10 %	-	Vastaajat ovat tyytyväisiä nykyiseen 15 % asumisoikeusmaksuun.
20 %	-	
Pääomaturva		
Asukas vastaa asumisoikeuden myymisestä	--	Vastaajat eivät halua kantaa riskiä asumisoikeuden myynnistä.
Ikuisuus		
Asumisoikeus ei ole ikuinen	--	Vastaajat eivät halua luopua ikuisuudesta.
Vaikuttamismahdollisuudet		
Enemmän päätösvaltaa oman talon asioissa	+	Vastaajat pitävät tärkeämpänä päätösvallan lisäämistä oman talon asioissa kuin yhteisössä.
Enemmän päätösvaltaa ASO-yhteisössä	-	

* Kaikki estimoidut attribuuttien kertoimet ovat tilastollisesti merkitseviä 1 % tasolla.

**Liitteessä 3 esitetään MNL-mallin estimaatit.

Asumisoikeusmaksun nykyiseen 15 % tasoon asukkaat vaikuttavat tyytyväisiltä. Sekä maksun pienentäminen että suurentaminen saa estimoinnissa negatiivisen etumerkin, mikä tarkoittaa, etteivät tarjotut 10 % ja 20 % maksutasovaihtoehdot ole asukkaiden kannalta mieluisia.

Tuloksista voidaan päätellä, etteivät asukkaat ole halukkaita siirtymään järjestelmään, jossa asukas vastaisi itse asumisoikeuden myynnistä. Myöskään asumisoikeuden ikuisuuden purkamista ei suosita. Asumisoikeuteen liitetään voimakkaasti näkemys asumisen turvasta ja vakaudesta, mitkä kytkeytyvät nimenomaan järjestelmän peruspilareihin asumisoikeusmaksun palauttamiseen ja ikuiseen asumisoikeuteen. Kuitenkin Ikuisuus-attribuutin vaihtoehtoinen taso eli ikuisuuden purkaminen saa asukkailta ymmärrystä väittämöosioon tulleissa vastauksissa, kun kysyttiin mielipiteitä asumisoikeuskiinteistön hallintamuodon muuttamisesta (kysymykset 42 ja 43). Ajatus myymisestä sen sijaan tyrmätään myös väittämöosion vastauksissa (kysymys 41).

Kun asukkaiden oikeudet ja velvollisuudet laitettiin valintatilanteissa vastakkain, asukkaat suosivat heidän oikeuksiensa parantamista lisäämällä vaikuttamismahdollisuuksia oman talon asioissa. Päätösvallan lisäämistä asumisoikeusyhteisössä ei kuitenkaan suosittu. Tätä tulosta voidaan taas verrata väittämöosion vastauksiin, joissa asukkaat ilmaisivat pitävänsä tärkeänä asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia niin oman talon kuin asumisoikeusyhteisön toimintaan liittyviin päätöksiin (kysymykset 17 ja 18). Valintakokeen tuloksia tuleekin tulkita yhdessä muiden kyselyvastausten kanssa. Vastakkainasettelun ideana valintakoetilanteissa on saada tietoa vastaajien arvostuksista, kun kaikkea ei voi saada ja jostain pitää luopua. Vaikuttamismahdollisuuksien kohdalla asukkaat luopuvat enemmän päätösvallasta asumisoikeusyhteisössä mutta toivovat parannusta oman talon asioihin vaikuttamiseen. Ei ole yllättävää, että omaa taloa koskevat asiat koetaan läheisemmäksi kuin koko asumisoikeusyhteisön toiminta.

Valintakoevastausten perusteella voidaan lisäksi erotella erityyppisiä asukaspreferenssejä. MNL-malli olettaa kaikkien vastaajien mieltymykset samankaltaisiksi, mikä on karkea yleistys. LCM-mallilla on mahdollista tunnistaa asukastyyppejä, joilla on keskenään erilainen suhtautuminen asumisoikeussopimusta kuvaavia attribuutteja kohtaan. Taulukossa 4 esitetään LCM-mallin estimoinnin tulos, joka kuvaa vastaajien jakoa viiteen asukassegmenttiin. Luokkatodennäköisyydet ilmaisevat kunkin luokan osuuden kaikista vastaajista. Etumerkkien tulkinta on sama kuin edellä, ja taulukossa nolla tarkoittaa tilastollisesti ei-merkittävää muuttujan kerrointa.

Taulukko 4. Latent class -estimoinnin tulos

Muuttuja	Luokka 1	Luokka 2	Luokka 3	Luokka 4	Luokka 5
Luokkatodennäköisyys	34 %	22 %	11 %	20 %	13 %
Vastikkeen määräytyminen					
Vastikkeessa tasataan kuluja nykyistä enemmän	-	0	--	--	-
Kustannuksia ei tasata eri kiinteistöjen välillä	+	+	++	++	+
Asumisoikeusmaksu					
10 %	0	-	0	-	-
20 %	-	--	0	+	0
Pääomaturva					
Asukas vastaa asumisoikeuden myymisestä	-	--	-	--	--
Ikuisuus					
Asumisoikeus ei ole ikuinen	-	-	--	--	+
Vaikuttamismahdollisuudet					
Enemmän päätösvaltaa oman talon asioissa	+	0	+	+	+
Enemmän päätösvaltaa ASO-yhteisössä	-	--	0	+	+

*Liitteessä 3 esitetään LCM-mallin estimaatit.

Kovin suuria eroja edellä raportoituun perusmalliin ei ilmene, mutta asukastyypin välillä voidaan havaita muutama kiinnostava ero. Analyysin mukaan luokkaan 1 kuuluvat asukkaat, jotka edustavat kolmasosaa kaikista vastaajista, suosivat kustannusten tasaamisen poistamista eri kiinteistöjen väliltä ja asukkaiden päätösvallan lisäämistä oman talon asioissa. Luokan 2 vastaajat profiloituvat asumisen turvaa arvostavina asukkaina, joille vaikutusmahdollisuudet eivät ole keskeisin valintakriteeri. He ovat lisäksi voimakkaimmin asumisoikeusmaksun korottamista vastaan. Luokan 3 vastaajille asumisoikeusmaksun tasolla ei sen sijaan ole merkitystä. He ovat kuitenkin muuten kustannustietoisia, koska asumiskustannusten tasaamisen poistaminen on heille erittäin tärkeää ja tasaamisen lisäämistä vastustetaan voimakkaasti.

Selvät näkemyserot muihin tunnistettuihin asukassegmentteihin verrattuna ilmenevät luokissa 4 ja 5. Luokkaan 4 lukeutuvat vastaajat eroavat muista luokista sillä, että he suosivat asukkaiden päätösvallan lisäämistä asumisoikeusyhteisössä oman talon asioihin vaikuttamisen lisäksi. He edustavat viidesosaa kaikista vastaajista. Luokan 4 asukkaat ovat myös muista poiketen valmiita asumisoikeusmaksun korotukseen 20 prosenttiin. Tämän preferenssiprofiilin voi tulkita asukasryhmäksi, joka kokee korkeamman asumisoikeusmaksun suovan asukkaille paremmat omistaja-oikeudet ja mahdollisuudet osallistua omistajana päätöksentekoon myös yhteisötasolla.

Luokkaan 5 kuuluvat vastaajat suosivat hekin päätösvaltaa asumisoikeusyhteisössä. Tämän asukassegmentin erottaa muista kuitenkin suhtautuminen asumisoikeuden ikuisuuteen. Luokan 5 vastaajat ovat ainoita, jotka analyysin perusteella suosivat ikuisuudesta luopumista. Muiden luokkien tavoin hekin vastustavat pääomaturvan heikentämistä ja vastuun vierittämistä asumisoikeuden myynnistä asukkaalle.

Tärkein viesti LCM-mallin tuloksista on, että asukkaiden keskuudessa voidaan havaita erilaisia näkemyksiä asumisoikeusjärjestelmän peruspilareiden uudistamisen suhteen.

Arvio korjaustarpeesta

Tässä yhteydessä tehdyssä laskelmassa arvioidaan asumisoikeuskiinteistöjen teknistä korjaustarvetta Hietalan ym. (2015) mukaisesti. Korjaustarvekerroin on laskettu VTT:n laskeman 1990 ja sen jälkeen rakennettujen asuntojen korjaustarpeen perusteella. Korjaustarvekerroin on erilainen kerros-, rivi- ja erillistaloille (Hietala ym. 2015). Asumisoikeustalojen määrä ja talotyyppi on saatu ARA:n tilastosta asumisoikeustalojen rahoituspäätöksistä. Korjaustarpeen laskemisessa kaikki asumisoikeuskiinteistöt kuuluvat vuoden 1990 jälkeen rakennettuun luokkaan, jolloin kaikkien talojen korjauskustannukset arvioidaan samanlaisiksi. Laskentatavasta ja asumisoikeustalojen ikärakenteesta ja verrattain pienestä määrästä johtuen arvioon korjaustarpeesta tulee suhtautua suuntaa-antavana.

Asumisoikeustaloista 60 prosenttia on rakennettu vuosien 1990 ja 2000 välisenä aikana³ ja puolet (52 %) asumisoikeusasunnoista sijaitsee näissä taloissa. Kiinteistöistä 40 prosenttia on rakennettu vuoden 2000 jälkeen. Kiinteistökanta on vielä verrattain uutta, mutta ensimmäiset kiinteistöt ovat saavuttamassa iän, jossa peruskorjauksia ja muita suurempia korjauksia joudutaan tekemään.

Olemassa olevien asumisoikeuskiinteistöjen laskennallinen korjaustarve on keskimäärin 40,4 miljoonaa euroa vuodessa vuosina 2016–2025. Vuosina 2026–2035 korjaustarve kasvaa 45,7 miljoonaan euroon vuodessa. Vuosina 2006–2015 laskennallinen korjaustarve on ollut 5,9 miljoonaa euroa vuodessa. (Taulukko 5.) Korjaustarpeen voimakas nousu tulevana vuosina johtuu kiinteistökannan vanhenemisesta.

Taulukko 5. Asumisoikeuskiinteistöjen korjaustarve vuosittain.

Vuodet	Korjaustarve/vuosi 1000 euroa
2006–2015	5890
2016–2025	40399
2026–2035	45710

Laskelmassa on oletettu, että asumisoikeustalojen korjaustarve vastaa talotyyppien mukaisia (kerros-, rivi- ja erilliset pientalot) keskimääräisiä samanikäisten kiinteistöjen korjaustarpeita. Korjaustarpeessa arvioidaan ns. korjausinvestointien (perusparannus, -korjaus ja uusiminen) arvo, eikä siihen sisälly kunnossapitotoimiin ja vuosihuoltoon laskettavia kuluja (Rakli 2011; Hietala ym. 2014).

Asumisoikeusyhtiöiden kiinteistökannan rakenne poikkeaa toisistaan. Osalla kiinteistökanta on voittopuolisesti 2000-luvulla rakennettua, jolloin myös korjaustarve on vielä tulevana vuosina verrattain pientä. Toisaalta osalla toimijoista on kiinteistökannassaan paljon 1990-luvulla rakennettua kiinteistökantaa, jonka korjaustarve tulee kasvamaan voimakkaasti jo lähivuosina. Toimijoiden välillä erot kiinteistöjen korjaustarpeessa ja tarpeen ajoittumisessa voivat siten vaihdella suuresti.

³ ARA:n 1990–1999 tekemät rahoituspäätökset. Rakennuksen on tässä yhteydessä arvioitu valmistuvan rahoituspäätöstä seuraavana vuonna. Yhteensä rahoituspäätöksiä oli 27.6.2014 mennessä tehty 5054 kiinteistöä, joissa sijaitsee yhteensä 42093 asuntoa.

5 Riskianalyysi ja johtopäätökset

Tässä luvussa kommentoidaan luvussa 1.2 tunnistettuja riskejä. Yhtiö- ja asukasaineistojen analyysin perusteella joko vahvistetaan tai hylätään alkuperäiset hypoteesit ja tunnistetaan uusia riskejä. Riskit on jaoteltu yleisiin, asumisen turvaan, asumisoikeuden ikuisuuteen, rahoitukseen ja talouteen, valvontaan, asukasvalintaan, asukkaiden vaikuttamismahdollisuuksiin ja kiinteistökantaan liittyviin tekijöihin.

Yleiset riskit

Asumisoikeusjärjestelmään liittyy muutamia yleisiä riskejä, jotka vaikuttavat järjestelmän eri osa-alueisiin sekä järjestelmää koskevaan kehittämiseen.

Toimijoiden välillä vallitsee syvä epäluottamus. Toiminnan läpinäkymättömyys ja epäilyt väärinkäytöksistä vaivaavat järjestelmää. Epäilyistä nousevan ARA:n valvonnan koetaan yhteisöjen piirissä haittaavan operatiivista toimintaa, mutta toisaalta yhteisöjen toimintaan kohdistuu voimakkaita epäilyjä niin asukkaiden, valvovan viranomaisen kuin toisten yhteisöjenkin taholta. Erityisesti asumiskustannusten nousu ja suuruus aiheuttavat asukkaiden keskuudessa kysymyksiä.

Epäluottamus toimijoiden välillä liittyy pitkälti asukkaiden oikeuksiin ja vaikutusmahdollisuuksiin järjestelmässä. Asukkaiden asema on järjestelmän keskeisiä kipukohtia. Yhteisöt painottavat, että vaikka kriittisiä ääniä kuuluu asukkaiden keskuudesta, on ylivoimaisesti suurin osa asukkaista tyytyväisiä asumiseensa ja asumisoikeuteen asumismuotona. Tässä selvityksessä toteutetun kyselyn valossa asian ei yksiselitteisesti voi sanoa olevan näin. Yhteisöt pitävät olemassa olevaa asumisoikeuslakia erityisesti asukkaiden turvan ja oikeuksien osalta idealistisena, siten että se painottaa asukkaan turvaa tavalla, joka aiheuttaa järjestelmälle muita riskejä.

Sekä asumisoikeusyhteisöillä että -asukkailla on omat etujärjestönsä. Yhteisöjen etujärjestö SAY ja asumisoikeusasukkaiden etua ajava SASO suhtautuvat toisiinsa lähinnä avoimen vihamielisesti. Järjestöjen välillä ei ole keskusteluyhteyttä. SASO ry:tä moititaan laajalti rakentavuuden puutteesta.

Asumisoikeusyhteisöjen ja -asukkaiden lisäksi järjestelmässä on kolmas keskeinen toimija – valtio, jonka vaikutus järjestelmään näkyy selkeimmin ARA:n kautta. Toimijoiden välillä ei ole yhteisymmärrystä järjestelmän kohderyhmästä, luonteesta tai tavoitteesta. Tämä tekee järkevän toiminnan suunnittelun ja kehittämisen vaikeaksi.

Kaiken kaikkiaan eri toimijoiden rooleista vallitsee toimijoiden kesken suuri erimielisyys. Luottamuspula haittaa järjestelmän toimintaa ja kehittämistä merkittävästi. Suuri osa erimielisyydestä liittyy asukkaan rooliin järjestelmässä. Nykyjärjestelmässä asumisoikeusmaksu on asukkaan kannalta lähinnä panttiluonteinen maksu, mutta käytännössä se muodostaa valtaosan yhtiöiden omasta pääomasta. Asukkailla ei ole yhtiöissä kuitenkaan pääomasijoitusta vastaavaa valtaa.

Haastatteluiden perusteella useimmilla toimijoilla on vaikeuksia nimetä toimintansa kohderyhmää. Tämä viittaa siihen, että nykyisessä asumisoikeusjärjestelmässä kohderyhmä ei ole selkeä. Yli 55-vuotiaiden tulorajojen poisto on periaatteessa myös heikentänyt järjestelmän kohdentumista verrattain vähävaraisille, vaikka saattaa olla muutoin perusteltua. Kohderyhmän epämääräisyys aiheuttaa ristiriitaisia tulkintoja järjestelmän tarkoituksesta ja vaikeuttaa kehittämistä.

Asumisen turva

Asumisoikeusasuminen perustuu vahvasti asukkaan asumisen turvaan. Turva koostuu asukkaan osalta kahdesta merkittävästä asiasta: ikuisesta asumisoikeudesta ja taloudellisesta turvasta. Taloudelliseen turvaan taas kuuluu yhtäältä kohtuulliset asumiskustannukset ja toisaalta oikeus saada asumisoikeusmaksu rakennuskustannusindeksillä korotettuna takaisin poismuuton yhteydessä.

Kyselyn perusteella asukkaat eivät koe asumisoikeusasumista kuitenkaan edulliseksi. Toisaalta asumiskustannukset ovat nousseet kaikissa asumismuodoissa. Asumisoikeuslaissa asumiskustannuksille on säädetty katto, jonka on tulkittu tarkoittavan sitä, ettei vastike saa ylittää alueella perittävää ARA-vuokraa. Monet yhteisöt tosin katsovat, että asukkaan maksaman vastikkeen pitäisi olla selvästi vastaavasta asunnosta perittävää vuokraa pienempi johtuen asukkaan asumisoikeusmaksun muodossa yhtiöön sijoittamasta pääomasta. Vastikkeen sääntely tarjoaa asukkaalle taloudellista turvaa asumiskustannusten nousua vastaan, mutta voi toisaalta aiheuttaa yhteisöille ongelmia esim. peruskorjauksiin varautumisessa.

Asumiskustannusten huomattava nousu yleisesti voi olla riski, varsinkin jos asumisoikeustalojen suhteellinen asema muihin asumismuotoihin nähden heikkenee. Yksi vetovoimatekijä asumisoikeudessa on asumiskustannusten kohtuullisuus.

Vastikkeiden tasausmekanismi yhteisön omistamien asumisoikeustalojen välillä luo osaltaan asumisen turvaa, vaikka asukkaat eivät välttämättä miellä asiaa samalla tavoin. Asukkaat hyötyvät siitä, että kiinteistöjen välinen asumiskustannusten vaihtelu ei ole tasauksen ansiosta niin suurta ja ennustamatonta. Asukkaan näkökulmasta vastikkeiden tasaamisen vastustaminen voi kuitenkin olla rationaalista siinä mielessä, että tasaamisen seurauksena asukkaan kontrolli vastikekulujen muodostumiseen pienenee.

Riskien kasaantuminen yhdessä asumisoikeusmaksun palautusveloitteen kanssa voi tehdä yksittäisen pienen yhteisön helposti epävakaa. Yhteisön vakavaraisuuden vaarantuminen esim. kysynnän vähenemisen seurauksena voi pienissä tai alueellisesti keskittyneissä yhteisöissä vaarantaa asumisoikeuden haltijan pääoman. Tätä asukkaat eivät välttämättä ole täysin mieltäneet. Nykymuodossaan järjestelmä nojaa suuriin yhtiöihin, joilla on eri-ikäistä asuntokantaa eri sijainneilla ja paljon kiinteistöjä, jolloin riskit jakautuvat kiinteistökannan sisällä. Käyttövastikkeiden tasausmekanismi pienentää näin ollen myös yksittäisen asukkaan riskiä.

Yhtiöt pitävät asukkaan asemaa hyvin turvattuna järjestelmässä. Turva muodostuu sekä asumisoikeusmaksun palautuksesta että tasausmekanismista, joka pitää korotukset rajallisina. Yhtiöt myös vastaavat asunnon varustelusta ja korjauksista, mikä vähentää asukkaiden kustannuksia ja riskejä omistusasumiseen verrattuna. Yhteisöjen näkemyksen mukaan valtaosa asukkaista on tyytyväisiä asumisoikeusasunnon turvaan.

Asumisoikeuskiinteistöjen rajoituksenalaisuuteen liittyvät riskit

Asukkaat painottavat voimakkaasti asumisen turvaa, eivätkä suosi turvaa heikentäviä muutoksia. Myös yhteisöt painottavat asukkaiden turvan olevan keskeinen osa järjestelmää.

Toisaalta yhteisöt kokevat ikuisen asumisoikeuden keskeiseksi tekijäksi, joka vaikuttaa moneen muuhun riskiin järjestelmässä. Asumisoikeuden ikuisuus ja asukkaan vahva turva aiheuttavat sen, että yhteisöjen on erittäin vaikea muuttaa asumisoikeustaloja asunto-osakeyhtiöiksi tai vuokrataloiksi ja luopua kiinteistöistä. Normaalityössä tämä on asukkaan turvan kannalta perusteltua, mutta menettelyn vaikeus saattaa aiheuttaa ongelmatilanteissa (esim. tiettyjä kiinteistöjä tai kokonaista aluetta koskevat kysyntäongelmat) taloudellisia riskejä yhteisölle ja sen asukkaille.

Johtuen asumisoikeusmaksujen lukemisesta yhtiöiden omaan pääomaan, ne ovat riskillistä pääomaa. Todennäköisesti tämä pääoma käytettäisiin konkurssitapauksissa yhtiön vastuiden kattamiseen, eivätkä asukkaat saisi sijoitustaan takaisin. Vakavat ja laaja-alaiset kysyntäongelmat saattavat, varsinkin pienissä ja paikallisissa yhtiöissä, siten aiheuttaa myös asukkaille huomattavia taloudellisia riskejä.

Hyödyt rajoituksenalaisuuden purkamisesta muodostuisivat kahta merkittävää kautta: 1. Yhteisöt voisivat käyttää kiinteistökantaa lainojen vakuutena, mikä mahdollistaisi yksityisten rahoitusmarkkinoiden mukaantulon järjestelmän rahoitukseen. Järjestelmän rahoituksen riippuvuuden väheneminen valtiosta antaisi yhteisöille nykyistä enemmän mahdollisuuksia taloutensa suunnitteluun ja ne voisivat tehdä esim. korkosuojasopimuksia yksityisten tahojen kanssa. 2. Kysyntään liittyvät riskit yhteisöjen taloudelle pienenisivät, jos niille olisi mahdollista luopua kiinteistöistä, joista on muodostunut riski yhteisöjen taloudelle.

Yksityisten rahoitusmarkkinoiden puutteesta johtuen valtio on viime kädessä yksin (yhdessä asukkaiden kanssa) vastuussa asumisoikeusjärjestelmän rahoituksesta. Peruskorjauslainojen tapauksessa yhtiöt keräävät omarahoitusosuuden asukkailta vastikkeissa ja valtio myöntää lainatakauksen. Muiden rahoittajien mukaantulo pienentäisi valtion takausriskiä.

Käyttörajoituksista vapautuminen heikentäisi väistämättä asukkaan turvaa. Yhteisöjen liikkumavara sen sijaan kasvaisi, ja valtion rahoitusriski pienenisi. Muiden rahoituskanavien aukeaminen vähentäisi myös järjestelmän riippuvuutta valtiosta.

Asukkaiden näkemys asumisoikeustalojen käyttörajoituksista vapautumiseen ja asumisoikeuden ikuisuuden purkamiseen on kyselyn perusteella kielteinen. On myös otettava huomioon, että jos rajoituksia puretaan, mahdollisista väärinkäytöksistä voi aiheutua valtiolle ja asukkaille riskejä.

On otettava huomioon, ettei suuri osa yhteisöistä olisi purkamassa ikuisuusrajoituksia välittömästi. Rajoitusten ikuisuus on luonnollisesti toiminut lähtökohtana yhteisöjen toiminnalle, joten mahdolliset asiaan tehtävät muutokset vaativat selvitystä ja muutosten vaikutusten huolellista arviointia.

Yhdenkään osapuolen aseman ei sen sijaan pitäisi heikentyä, jos lakiin kirjattaisiin yksiselitteinen menettelytapa, jonka nojalla kiinteistön voisi vapauttaa rajoituksista realisointitilanteessa. Tällainen menettely periaatteessa mahdollistaisi kiinteistöjen käytön lainojen vakuutena ilman, että asumisoikeuden ikuisuus olisi poikkeustapauksia lukuun ottamatta uhattuna.

Rahoitus ja talous

Yhteisöt pitävät rahoitukseen liittyviä seikkoja keskeisenä riskinä. Käytännössä järjestelmän rahoitus nojaa tällä hetkellä täysin asukkaiden maksamiin asumisoikeusmaksuihin ja vastikkeisiin sekä valtion takauksella ja korkosuojauksella otettuihin rakentamis- ja peruskorjauslainoihin. Yhteisöjen on nykytilanteessa erittäin vaikea saada lainarahoitusta vapailta markkinoilta ilman valtion takausta.

Yhteisöjen haastatteluissa korostuvat ennen vuotta 2007 myönnettyjen aravalainojen ja vanhojen ennen vuotta 2002 myönnettyjen korkotukilainojen rooli yhtiöiden lainanhoidossa ja näihin lainoihin liittyvät epäedulliset ehdot. Aravalainoihin liittyy nykyisiä markkinakorkoja korkeammat korkokustannukset sekä lyhennysten takapainotteisuus. Vanhat korkotukilainat voivat olla bullet-lainoja, jolloin suuret lainaerät erääntyvät kerralla.

Mahdollisuus vanhojen lainojen konvertoimiseen nykyistä korkotukilainaa vastaaviksi olisi yhteisöjen näkökulmasta hyödyllistä. Se yhtäältä pienentäisi lainanhoitokustannuksia, mikä laskisi myös asumisen hintaa, ja toisaalta selkeyttäisi lainanhoidon myös asukkaan suuntaan. Kokemus on, että asukkaiden on vaikea ymmärtää aravalainojen ja vanhojen korkotukilainojen takaisinmaksuun liittyviä ominaispiirteitä.

Asumisoikeuskiinteistöjen ikuisesta rajoituksenalaisuudesta aiheutuu yhtiöiden mukaan se, etteivät yksityiset rahoitusmarkkinatoimijat ole valmiita lainoittamaan asumisoikeusyhteisöjä. Menettelytapa rajoituksista vapautumiseen mahdollistaisi vakuusarvon määrittämisen kiinteistöille. Mahdollisuus käyttää kiinteistöjä vakuutena taas mahdollistaisi rahoituksen vapailta markkinoilta. Rahoitusmarkkinatoimijoiden mukaantulo vähentäisi järjestelmän riippuvuutta valtiosta ja pienentäisi valtion rahoitusriskejä asumisoikeusjärjestelmässä. Tämän selvityksen yhteydessä ei ole kuitenkaan ollut mahdollista selvittää rahoitusmarkkinatoimijoiden suhtautumista asiaan.

Lainanhoidon joustomahdollisuuksien lisääminen ja sellaisten menettelytapojen, jotka sallisivat tarkoituksenmukaisen lainakannan hallinnan, mahdollistaminen järjestäisivät yhtiöiden lainarakennetta ja tekisivät lainanhoidosta yhtiöiden näkökulmasta paremmin ennustettavaa ja mahdollisesti edullisempää. Periaatteessa kiinteistöjen käyttö vakuutena tekee yhteisön taloudellisista riskeistä paremmin hallittavia, helpottaa rahoituksen suunnittelua ja mahdollistaa yksityisten rahoittajien mukaantulon järjestelmään. Vanhojen lainojen konvertointimahdollisuuksien helpottaminen tervehdyttäisi järjestelmän rahoitusrakennetta, tekisi lainanhoidosta selkeämpää ja laskisi rahoituskustannuksia.

Asumisoikeusmaksun palautettavuus voi olla kysyntäongelmissa riski pienissä yhtiöissä. Asumisoikeusmaksu on yhtiön näkökulmasta palautettavaa pääomaa, vaikka kirjanpidossa se luetaan yhtiön omaksi pääomaksi. Palautettavuus on periaatteessa yhtiön kannalta riski, mutta yhteisöt arvioivat laajamittaisen pääomapaon riskin käytännössä hyvin pieneksi. Jos asuntojen myynti ei suju ja seuraavaa asukasta ei saada nopeasti korvaamaan poistuvaa pääomaa, riski kasvaa. Yhteisöt voivat varautua maksujen palautuksiin omalla varautumisjärjestyksellä, mutta kaikki yhtiöt eivät peri tällaista erää.

Pääsääntöisesti suurissa yhteisöissä ja kasvukeskuksissa tasainen kysyntä vakauttaa riskejä. Palautettavasta omasta pääomasta aiheutuvaa riskiä auttaa hallitsemaan yhteisön suuri koko. Ongelmaa ei ole niin kauan kun käyttöaste on korkea ja asunnot eivät seiso tyhjänä pitkiä aikoja. Asumisoikeusyhdistykset on rajattu tämän selvityksen ulkopuolelle. Yhteisöt kuitenkin pitävät pienten yhdistysten taloudellista haavoittuvuutta riskinä koko järjestelmälle.⁴

⁴ vrt. Ruotsin malli, jossa asukkaat kantavat asuntomarkkinariskin eikä pääomaa palauteta.

Vallanjaon kannalta on ongelmallista, että yhteisöjen virallisten omistajien sijoittaman oman pääoman osuus on epäsuhdassa asukkaiden maksamien asumisoikeusmaksujen kanssa. Myös valtion lainoituksen osuus yhtiöiden taseissa on hyvin suuri. Asukkaiden rahoitusosuuden kasvattaminen ei nykyisellä vallanjakomallilla ole realistista eikä siihen ole halukkuutta sen enempää asukkailla kuin yhteisöilläkään. Liian korkea asumisoikeusmaksu vähentää lisäksi asuntojen kysyntää ja kasvattaa riskejä. Yhteisöjen kokemusten mukaan asumisoikeusmaksujen suuruus on varsinkin pääkaupunkiseudulla jo nykyisellään jonkinlainen ongelma. Ongelmana on myös se, että asumisoikeusmaksua ja laskennallista omistusosuutta vastaan asukkaat eivät saa vastaavansuuruista äänivaltaa yhtiössä. Asumisoikeusmaksun nostaminen vääristäisi yhtiöiden pääoman ja vallan ristiriitaa entisestään.

Rakentamis- ja peruskorjauslainoihin vaaditaan yhteisöiltä omarahoitusosuus, joka rakentamisen tapauksessa muodostuu luontevasti asumisoikeusmaksuista. Peruskorjausten kohdalla yhtä selvää rahoituslähdetä ei ole saatavilla. Käytännössä ainoa vaihtoehto on omarahoitusosuuden kerääminen asukkailta etukäteen vastikkeissa, jolleivät yhteisöt saa lainaa vapailta markkinoilta eivätkä osakeyhtiön omistajat ole valmiita sijoittamaan yhtiöön lisää pääomaa.

Yhteisöt pitävät omistajiensa rahoitusosuuden kasvattamista ja sijoittajapääoman houkuttelemista epärealistisena yleishyödyllisiä yhteisöjä koskevan sääntelyn aiheuttaman tuoton rajallisuuden takia. Jos yhteisöiltä edellyttäisiin jatkossa oman pääoman osuuden kasvattamista, täytyy huomioida riski siitä, että toimijoita saattaa vetäytyä asumisoikeustalojen rakentamisesta.

Valvonta

Asukkailla on selkeä luottamuspuola yhteisöjä kohtaan. Kokemus vaikutusmahdollisuuksien ja vallan puutteesta on oire epäluottamuksesta. Kyselyn palautteesta näkyy, että asukkaiden on vaikea saada konkreettisissakaan asioissa vietyä asioitaan eteenpäin. Epätietoisuus siitä, mihin asukas voi ottaa yhteyttä asumisen epäkohtiin liittyen vaikeuttaa myös asukkaan asema. Tämä viittaa myös siihen, että asukkaiden näkökulmasta viranomaisten valvontavastuut sekä myös asukkaiden edunvalvonta voisi olla selkeämpää.

Asumisoikeusasumisen ongelmat ja epäilyt väärinkäytöksistä ovat olleet näkyvästi esillä myös mediassa. Asioiden uutisointi herättää oletettavasti myös asukkaissa kysymyksiä ja epäilyjä yhteisöjä kohtaan.

Yhteisöjen näkökulmasta järjestelmän valvonta ja sääntely on liian pikkutarkkaa. Yhteisöjen näkemyksen mukaan valvojan pitäisi perustilanteessa luottaa yhteisöjen toteuttavan vaatimukset. Valvonnassa pitäisi päästä tilanteeseen, jossa valvonta ei turhaan kuormita yhteisöjä. Tällä hetkellä ARA:n katsotaan pakottavan yhteisöt väkisin samoihin raportointimalleihin. Osa yhteisöistä kokee myös, että valvoja muuttaa turhaan yhteisöissä hyväksi todettuja raportointikäytäntöjä, jotka on todettu asukkaidenkin kannalta hyviksi. Yhteisöt kokevat, että ARA on omaksunut itselleen lain tulkitsijan roolin, jota sillä ei pitäisi olla. Suurin osa selvityksen yhteydessä esiin tulleista kiistoista koskee omakustannusperiaatteen soveltamista, varautumiseriä ja hallinnointikustannuksia.

ARA:n seuraamat hallinnointikustannukset pitävät sisällään mm. kiinteistöjen huoltoon, korjaukseen ja rakentamiseen liittyviä palveluita. Osa yhteisöistä hankkii näitä palveluja omaan konserniinsa kuuluvilta yhtiöiltä. Väärinkäytösepäilyjen välttämiseksi olisi olennaista, että hankintaan liittyvät kilpailutukset tehtäisiin läpinäkyvällä tavalla. Nykyinen lainsäädäntö velvoittaa kilpailuttamaan mutta ei säännötele kuinka kilpailutus toteutetaan. Valvoja nykyisellään pitää kilpailutusikäytäntöjä epäselvinä, ja valvojan ja yhteisöjen välillä on tulkintaerimielisyyksiä siitä, mikä on kilpailutettu oikein.

Toisaalta valvonnan ja sääntelyn lisäämisestä on kulunut verrattain vähän aikaa, ja uuteen toimintaympäristöön sopeutuminen voi olla vielä kesken. On myös huomioitava, että valvonnan kautta ARA on pystynyt ainakin osin puuttumaan epäkohtiin viime aikoina. Valvontaa voi siten pitää perusteltuna. Toisaalta turhan byrokratian karsiminen on luonnollisesti hyväksi.

ARA:n näkökulmasta on ongelmallista, että rankaisuvalta asumisoikeusyhteisöjä koskeissa asioissa on Aluehallintovirastoilla. Asukkaat taas voivat hakea oikeutta kuluttajariitalautakunnasta. Kaiken kaikkiaan myös valvonta on hajautunutta. Valvonnan tehokkuuden kannalta olisi kuitenkin tärkeää, että kokonaiskuva valvonnasta säilyisi yhdellä toimijalla.

Valvonnan järjeistäminen vähentäisi valvonnasta yhteisöille aiheutuvaa työtä ja ehkäisisi toiminnalle haitallisia byrokratariskejä. Valvonnan kehittämisessä yhteisöt toivovat, että valvontaa voitaisiin harjoittaa seuraamalla suurempia kokonaisuuksia, mikä vähentäisi yhteisöille koituvaa raportointitaakkaa. Toisaalta kehittämisessä pitää ottaa huomioon, että valvonnan purkamisella saatetaan kasvattaa asukkaan riskejä sekä vahingoittaa järjestelmän legitimitettä, jos väärinkäytökset tulevat mahdollisiksi valvonnan puutteen takia.

Asukasvalinta

Haastatteluissa yhteisöt nostivat esille asukasvalintaan liittyvänä riskinä pitkät jonotusajat ja monen toimijan välisen koordinoitioingelman. Käytännössä kuntien toiminnasta saattaa aiheutua yhteisöjen näkökulmasta pitkiä viiveitä. Ratkaisuna haastatteluissa tuotiin esiin kaksi ratkaisua: asukasvalinta annetaan kokonaan yhteisöjen hoidettavaksi tai otetaan käyttöön valtakunnallinen asukasjono.

Asukaskyselyn ja haastattelujen perusteella asukkaat ovat pääosin tyytyväisiä nykyiseen asukasvalintajärjestelmään. Järjestelmän sisäisen asunnonvaihto-oikeuden poisto tuotiin kuitenkin osin esiin heikennyksenä. On huomioitava kuitenkin, että jonotusjärjestelmästä pitäisi etupäässä kysyä tulevilta asumisoikeus-asukkailta.

Asumisoikeusyhteisöt ovat laajalti valmiita ottamaan asukasvalintaan liittyvät tehtävät hoitaakseen. Myös SAY ry. puhuu tämän vaihtoehdon puolesta. Käytännössä asumisoikeutta hakeva asukas hakeutuisi tässä mallissa jonoon niihin yhtiöihin, joiden asuntoja hän haluaa hakea. Jonon hallinta ja asukkaiden valinta olisi yhteisön tehtävä, mutta kunnalla säilyisi tarkastusoikeus valintoihin.

Asukasvalintajärjestelmässä on otettava huomioon julkisen tuen tarkoituksenmukainen kohdistuminen tukea tarvitseville. Asumisoikeusjärjestelmään liittyy myös työvoiman liikkuvuutta edistäviä mahdollisuuksia, jotka tulee ottaa hakujärjestelmää uudistettaessa huomioon. Osaltaan työvoiman liikkuvuuden tukeminen ja työpaikan perässä muuttamisen tekeminen mahdollisimman yksinkertaiseksi saattavat puoltaa siirtymistä valtakunnalliseen jonoon. Kokemukset KUUMA-kuntien yhteisestä jonosta ovat olleet yleisesti positiivisia, ja vastaavaa toimintamallia voisi laajentaa aina valtakunnalliselle tasolle asti. Valtakunnallinen jono olisi todennäköisesti työvoiman liikkuvuuden kannalta paras tapa järjestää asukasvalinta. Sen puitteissa vastuu asukasvalinnasta pysyisi myös viranomaisilla.

Nykyistä käytäntöä, jossa hakijalla voi olla useita jonotusnumeroita yhden kunnan alueella ja numerot ovat ikuisia, on syytä tarkistaa. Valtion tukemassa asumisessa tuen tulisi kohdentua sitä tarvitseville. Nykyinen jonotuskäytäntö ei toteuta tätä tavoitetta tehokkaimmalla mahdollisella tavalla. On vaikea nähdä perusteita sille, että hakijalle sallitaan useita ja ikuisesti voimassa olevia jonotusnumeroita ja ikuisia numeroita. Jonotusnumeroiden rajoittaminen lyhentäisi jonoja, vähentäisi asukasvalintaan liittyvää hallinnollista työtä ja helpottaisi myös kohtaanto-ongelmaa asuntojen ja niitä tarvitsevien välillä.

Olisi syytä harkita myös, missä määrin perimisoikeus toteuttaa tuen kohdentumista tarkoituksenmukaisesti. Asukkaat tukevat kyselyssä ja SASO ry:n kautta perimisoikeutta. Perimisoikeuden yhteydessä on huomioitava että yli 55-vuotiaiden osuus kyselyyn vastanneista oli 35 prosenttia. Perimisoikeutta tulisi kuitenkin arvioida osana tuetun asumisoikeuden kohderyhmän määrittelyä ja tuen kohdentumista.

Myös yli 55-vuotiaiden vapautus varallisuusrajojen tarkastamisesta heikentää periaatteessa tuen kohdentumista niille, jotka sitä taloudellisesti tarvitsevat, mutta voi olla muiden tavoitteiden kannalta perusteltua. Asumisoikeusjärjestelmän kohderyhmän määrittely ja hakujärjestelmän sujuvoittaminen ovat olennaisia kehittämiskohteita.

Asukkaan asema ja vaikutusmahdollisuudet

Osa yhtiöistä pitää asukkaan asemaa täysin riskittömänä, koska yhtiö on velvollinen lunastamaan asumisoikeuden takaisin. Toiset yhtiöt korostavat kuitenkin myös asukkaan roolia järjestelmän taloudessa. Yhtiöiden oman pääoman rakenteessa asukkaiden panos on suuri ja siten myös taloudelliset riskit koskevat asukkaita. Taloudellisen riskin realisoiduminen koskee kuitenkin konkurssitilannetta ja normaalitilanteessa asukkaan pääomaan liittyvä riski on hyvin pieni.

Osa yhtiöistä katsoo myös, että asukkaiden maksaman vastikkeen tulee olla asumisoikeusmaksun johdosta vuokralaisen asumiskustannuksia pienempi. Asukkaiden sijoitus ja sitoutuminen järjestelmään tulee näin otetuksi huomioon.

Asukkaiden kokemus roolistaan vaihtelee paljon. Yhtäältä asumisoikeusasuminen mielletään välimuodoksi vuokra- ja omistusasumisen välillä. Toisaalta asukkaat kokevat asumisoikeusmaksun antavan heille omistusasujaan verrattavan aseman, jossa heillä pitäisi olla nykyistä laajemmat päätäntäoikeudet asumiseen liittyvissä asioissa. Asukaskyselyn vastausten perusteella yhtä suuri osa asukkaista mieltää kuitenkin roolinsa olevan lähempänä vuokralaista kuin omistusasujaa.

Yhteishallintolaissa mainitaan, että asumisoikeuden haltijalla on oikeus osallistua asumisoikeustaloa koskevaan hallintoon ja päätöksentekoon. Käytännöissä yhteisöille annetaan melko vapaat kädet päättää asukkaiden vaikutusmahdollisuuksista tiedonsaanti- ja lausumisoikeuden lisäksi.⁵

Asukkaat ovat selkeästi tyytymättömiä vaikutusmahdollisuuksiinsa ja pitävät tiedonsaantia huonona. Asukkaat ja monet yhteisöt jakavat näkemyksen asukkaan taloudellisen panoksen ja vaikutusmahdollisuuksien välisestä ristiriidasta. Tätä ristiriitaa tulee jollakin keinolla tasapainottaa. Asumisoikeusmaksu ei, palauttamiskäytännön takia, kuitenkaan ole omistusta perinteisessä mielessä, joten vallanjakoa ei voi toteuttaa sen pohjalta suoraan. Kuitenkin asumisoikeusmaksut muodostavat merkittävän osuuden yhtiöiden omasta pääomasta, mikä puolestaan puoltaa asukkaiden vaikutusmahdollisuuksien lisäämistä.

Toisaalta asukkaan yhteistoimintalaista johdetut oikeudet eivät välttämättä ole tarkoituksenmukaiset suhteessa asemaan, joka asukkaille on asumisoikeusjärjestelmässä tarkoitettu. On viitteitä myös siitä, että asukkaan asemaa sääntelevien lakien yhteensovittaminen ja tulkinta on ajoittain ristiriitaista. Osittain asukkaiden kohtaamat ongelmat voivat johtua siitä, että asumisoikeusjärjestelmä tunnetaan yleisesti huonosti.

Asukkaat toivovat toisaalta mahdollisuutta vaikuttaa yhteisötasolla päätöksentekoon, mutta on hyvä huomata, että hallituksessa toimiessaan asukasedustajien rooli on osakeyhtiölain nojalla ajaa yhtiön etua eikä edustaa asukkaita. Pääomapanoksesta huolimatta asukkaat eivät ole osakeyhtiölain mielessä äänivaltaisia omistajia, eikä heillä siten ole edustusta yhtiökokouksessa. Asukkaiden nykyistä asemaa yhtiöissä

⁵ Asukkaiden vaikutusmahdollisuuksista käytetään yleisesti asukasdemokratian käsitettä. On kuitenkin perusteltua kysyä, täyttävätkö tiedonsaanti- ja lausunto-oikeus ja yhtiön kontrollissa oleva hallitusedustus varsinaisesti demokratian tunnuspiirteitä.

voisi kuvata lähinnä äänettömiksi yhtiömiehiksi. Asumisoikeusmaksu on kiistämättä varsin suuri pääomapanos, jos se on ainoastaan kynnysraha⁶.

Yhteisöjen toimintatavat asukkaan vaikutusmahdollisuuksien suhteen vaihtelevat paljon. Järjestelmätasolla on ongelmallista, että eri yhteisöjen asukkaiden vaikutusmahdollisuudet ovat erilaiset. Osa yhteisöistä kokee asukkaiden olevan aktiivisia ja halukkaita vaikuttamaan asioihin.

Kiinteistökannan riskit

Kiinteistökantaan liittyvät riskit käsittävät kiinteistöjen paikkaan ja kuntoon liittyvät tekijät. Kuten aiemmin on todettu, liittyy kysynnän vähäisyyteen merkittäviä riskejä. Kiinteistöjen kuntoon liittyvän riskin suuruutta on arvioitu tässä selvityksessä kiinteistöjen korjaustarpeen kautta.

Tässä selvityksessä esitetyn korjaustarvearvion mukaan nykyisen asumisoikeuskiinteistökannan korjaustarve on 40,4 miljoonaa euroa vuodessa seuraavan kymmenen vuoden aikana ja 45,7 milj. euroa vuodessa vuosien 2026–2035 välillä. Tämä tarkoittaa karkeasti arvioituna n. 1000 euron suuruista korjaustarvetta asuntoa kohti vuodessa. Tässä esitetty korjaustarve ei pidä sisällään esim. kiinteistön huoltoon ja vuosikorjauksiin liittyviä eriä.

Osa kiinteistöjen korjauksista pystytään rahoittamaan asukkaiden vastikkeissaan maksamalla varauksilla, mutta suurin osa peruskorjauksista tullaan rahoittamaan valtion korjauslainoilla. Tällä hetkellä yhteisöt näkevät valtion korjauslainan saamisen liian hankalana ja näkevät riskinä sen, että osaa kiinteistöistä ei pystytä korjaamaan optimaalisessa vaiheessa rahoituksen saatavuuden ongelmien kautta. Myös valtion korjauslainoihin vaadittavan omarahoitusosuuden kerääminen asukkailta etukäteen voi olla ongelma. Lainan saaminen rahoitusmarkkinoilta voisi helpottaa tilannetta, mutta se ei ole tällä hetkellä yhteisöille mahdollista.

Korjaustarpeen yhteydessä on huomattava, että yhteisöillä on hyvin erilaiset kiinteistökannan rakenteet, mistä johtuen yhteisöjen tarpeet peruskorjausten suorittamiseen eroavat toisistaan voimakkaasti.

⁶ Vrt. esim. Itävallan pääkaupunki Wien, jossa vuokra-asukas maksaa 2 % kynnysrahan. Huomioitava myös se, että monessa Euroopan maassa jo vuokra-asujien turva ja oikeudet ovat vahvat ilman aso-maksun tyypistä sijoitusta. (Reinprecht 2014.)

6 Kehittämisehdotukset

Järjestelmän kohderyhmä ja toimijoiden roolit on tarpeen selkeyttää.

- Nykytilanteessa esiintyy tulkintaerimielisyyksiä siitä, millainen rooli on asukkailla ja yhteisöllä. **Erimielisyydet liittyvät erityisesti valtaan ja omistamiseen.**
- Järjestelmän tavoitteesta, tarkoituksesta ja kohderyhmästä esiintyy nykyisellään erimielisyyttä. **Nykyisenkaltaiset varallisuusrajat on perusteltua säilyttää julkisen tuen tarkoituksenmukaisen kohdentumisen takaamiseksi.**
- **On syytä huomioida, ettei EU:n komissio mm. Alankomaiden ja Ruotsin kokemusten perusteella hyväksy asumisen tarjontatukia ilman selkeästi määriteltyä kohderyhmää.**

Asukkaiden asema asumisoikeusjärjestelmässä on järjestelmän tärkeimpiä kehittämiskohteita ja vaatisi lisäselvitystä.

- Asumisen turva on asukkaiden kannalta erittäin keskeinen osa järjestelmää, ja turvaa myös arvostetaan. **Turva on otettava huomioon myös järjestelmän kehittämisessä.**
- Asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia taloudellisen panoksen suhteen pitäisi pyrkiä tasapainottamaan. Tällä hetkellä asukkaiden taloudellinen panos yhtiöissä on suuri, mutta käytännön vaikutusvalta heikko.
- Valintakokeen perusteella **asukkaat toivovat vaikutusmahdollisuuksien lisäämistä erityisesti oman asumisoikeustalon hallinnossa.** Asukkaiden taloudellinen panos toisaalta puoltaa vaikutusmahdollisuuksien parantamista myös yhtiötasolla.
- Asumisdemokratian kehittämisessä on otettava huomioon, että asukkailla tulee olla oikeus osallistumiseen, mutta järjestelmän tulee toimia, vaikkei yksittäisissä taloissa olisi aktiivisia ja osallistumishaluisia asukkaita.

Asumisoikeusmaksut muodostavat merkittävän osan yhteisöjen taseen omasta pääomasta.

- Asumisoikeustalojen rahoitusrakenteen tasapainottaminen vaatimalla omistajalta omarahoitusosuutta on vaikeaa nykyjärjestelmässä. **Omistajat eivät näe kannustimia oman pääoman kasvattamiseen,** koska omistajan tuotto on rajattu ja talot ikuisesti rajoituksenalaisia.
- Asukas maksaa nykyisellään asumisoikeusmaksun lisäksi vastikkeessa käytännössä kaikki yhtiön kulut. Tosiasiassa asukkaan rahoitusosuus on siten huomattavasti asumisoikeusmaksua suurempi, koska vastikkeella lyhennetään sekä rakennusaikaiset lainat että peruskorjauslainat. Täten **myöskään asukkaan rahoitusosuuden nostaminen ei ole realistista.**

- **Asumisoikeuden rahoitusjärjestelmää tulisi kehittää siten, ettei kaikki rahoitusvastuu ole viime kädessä valtiolla.** Kyse ei ole ainoastaan valtion riskistä ja vastuista, vaan myös julkiseen lainoitukseen liittyvän byrokratian aiheuttamista riskeistä järjestelmälle. Nykytilanteessa valtion takausvastuut tulevat kasvamaan peruskorjausten yhteydessä.
- Tulisi selvittää, mahdollistaako kiinteistöjen rajoituksista vapautumisen helpottaminen rahoituksen saamisen vapailta markkinoilta ja mitkä ovat tosiasialliset esteet nykyjärjestelmässä yksityisen pääoman mukaantulolle.
- Rahoituksen saaminen vapailta rahoitusmarkkinoilta on yhteisöille käytännössä mahdotonta ilman, että kiinteistöjä voidaan käyttää lainojen vakuutena.
- **Sekä asukkaat että yhteisöt suhtautuvat kriittisesti asuntomarkkinariskin siirtämiseen asukkaalle,** jolloin asukas olisi itse vastuussa asumisoikeuden myynnistä. On otettava huomioon, että asumisoikeusmaksun palautettavuus tekee pienen yhteisön haavoittuvaksi kysynnän muutoksille.
- **Valtion puolelta tulisi lisätä joustoa lainaehtojen uudelleen neuvottelussa.** Kaikkien osapuolten etu olisi, jos lainojen suunniteltua nopeampi lyhentäminen sallittaisiin nykyistä joustavammalla tavalla. Yhteisöjen kannattaisi hyödyntää tällaista mahdollisuutta esim. matalien korkojen aikana tai muuten yhtiön taloustilanteen salliessa. Jousto hyödyttäisi myös asukkaita pienempinä korkomenoina ja matalampina asumiskustannuksina.
- **Arava-lainojen ja vanhojen korkotukilainojen konvertointia nykyisen korkotukilainsäädännön mukaiseksi tulisi selvittää.** Vanhojen lainojen ehdot ovat usein yhteisöille epäedullisia ja saattavat olla myös asukkaan kannalta tarpeettoman vaikeatajuisia.
- **Valtion toimenpiteet, joilla rahoituksen ehdot tarkoituksenmukaistuvat, voivat parantaa sekä asukkaiden, yhteisöjen että valtion asemaa ja vähentää riskejä järjestelmässä.** Valtion asema ei heikenny, jos vanhoja lainoja konvertoidaan uusiksi, olettaen että valtio ei ensisijaisesti hae tuottoa asumisoikeusyhteisöille annetuista lainoista.

Julkisen tuen tarkoituksenmukainen kohdentuminen tukea tarvitseville on valtion kannalta tärkeä osa hakujärjestelmän kehittämistä. Julkisella tuella pitää olla selkeä ja perusteltu kohderyhmä.

- Kuntien rooliin hakujärjestelmän hallinnoinnissa ei olla tyytyväisiä. **Tulisi selvittää vastuun hakujärjestelmän hallinnoinnista siirtoa kunnilta joko yhteisöille tai valtakunnallisen hakujärjestelmän perustamista.**
- Yhtiöt ovat halukkaita ottamaan jonotukseen ja asukasvalintaan liittyvät tehtävät itselleen. Kunnan tarkastusoikeus toimintaan tulisi tässä tapauksessa kuitenkin säilyttää.
- Valtakunnallisessa hakujärjestelmässä on kuitenkin nähtävissä erityisesti työvoiman liikkuvuuteen ja hakijoiden yhdenvertaiseen kohteluun liittyviä etuja. Koko järjestelmän riskienhallinnan ja legitimitetin kannalta on myös olennaista, että valtio pystyy valvomaan tuen kohdentumista oikeille henkilöille.
- Ikuisesti voimassa olevat hakunumerot haittaavat tuen kohdistumista sitä tarvitseville ja aiheuttavat yhteisöille paljon työtä. **Hakunumeroista pitäisi tehdä määräaikaaisia, ja mahdollisuudesta pitää hallussaan useita järjestysnumeroita saman hakualueen asuntoihin tulisi luopua.**

Asumisoikeustalojen ikuinen rajoituksenalaisuus on yhteisöjen kannalta merkittävä riskien lähde.

- **Asumisoikeustalojen rajoituksista vapauttamiseen pitäisi olla olemassa nykyistä kevyempi menettelytapa** ainakin niissä tapauksissa, joissa asumisoikeuskäyttöön rakennettuihin kiinteistöihin ei saada asumisoikeusasukkaita, jolloin kiinteistöistä muodostuu riski sekä yhteisön taloudelle että sen asukkaille. Nykylain puitteissa menettely on koettu hyvin raskaaksi.
- Asumisoikeusasuntokanta on vielä verrattain nuorta. **Jo tässä vaiheessa tulisi kuitenkin arvioida pitäisikö elinkaarensa päähän tulevien kiinteistöjen käyttötarkoitusta voida muuttaa laajemminkin**, mikä mahdollistaisi niistä luopumisen. Kiinteistökannan elinkaaren tehokas hallinnointi vähentää koko järjestelmän riskejä.
- On otettava huomioon, että asumisoikeuden ikuisuuteen puuttuminen on merkittävä heikennys asukkaan asemaan. Tästä johtuen hallintamuodon muutosta koskevissa uudistuksissa tulee ottaa huomioon korostetusti asukkaan turva.
- Yhdenkään osapuolen asemaan ei aiheutuisi heikennystä, jos lakiin kirjattaisiin muutos, joka sallisi asumisoikeustalojen rajoituksista vapauttamisen realisointitilanteessa.
- Asumisoikeustalojen rajoituksenalaisuuden purkamisen vaikutukset järjestelmälle ja rahoitusmarkkinoiden kiinnostus asumisoikeusyhteisöjen luotottamiseen tulee selvittää ennen muutoksia.

Valvojan vaatiman raportoinnin tulee olla selkeää ja raportoinnin jatkuvuutta tulee painottaa.

- Nykyiset vaatimukset esim. varausten raportoinnista koetaan raskaiksi ja epäselviksi. Muuttuvat valvontakäytännöt ja valvonnan vaatima työ ovat yhtiöiden näkökulmasta haitallisia byrokratariskejä.
- Yhteisöjen taloudenpidon riittävä läpinäkyvyys on taattava, jotta voidaan välttää asukkaille ja valtiolle mahdollisesti aiheutuvat riskit. **Riittävä avoimuus vähentäisi myös yksityiskohtaisen raportoinnin tarvetta.**
- Palvelujen hankinta on yksi selkeistä nykyjärjestelmän kipukohdista ja luottamus yhteisöjen kilpailutusikäntöihin on heikko. **Kilpailutusten tulee olla läpinäkyviä kustannusten nousun hillitsemiseksi ja luottamuksen vahvistamiseksi.**

Kehittämissuhteet vaikuttavat osapuolten riskien tasapainoon.

- Osa yhteisöistä pitää yhteisöjä itseoikeutettuina omistajina, kun taas osa painottaa myös asukkaan panosta yhtiön pääomassa ja talouden ylläpidossa. Toista ääripäätä edustaa joidenkin asukkaiden ja asukkaiden edustajien näkemys asukkaan roolista tosiasiallisena (moraalisena) omistajana.
- Nykyisellään yhteisöjen ja asukkaan riskit eivät ole tasapainossa valtaan, asemaan ja rahoitusriskiin nähden. Asukkaiden maksamat asumisoikeusmaksut käsittävät merkittävän osan yhteisöjen omasta pääomasta, mutta heillä ei ole lopullista valtaa päätöksenteossa. Yhteisöjen varsinaisten omistajien rahoitusosuus, ja siten myös riski, on varsin pieni, mutta käytännössä valta on täysin yhteisön omistajilla.
- Asukkaan vaikutusmahdollisuudet suhteessa pääomaan ovat pienet, mutta toisaalta asumisen turva on merkittävä tekijä. Asukkaan maksama asumisoikeusmaksu palautetaan, mutta konkurssitilanteessa asumisoikeusmaksua kohdellaan yhtiön riskillisenä pääomana. Asukkaan turvan voi osittain nähdä kompensoivan äänioikeuden puutetta.

- **Asukkaan aseman vahvistaminen asumisoikeustalon hallinnossa on vähäriiskistä myös yhteisön näkökulmasta**, mutta se voi lisätä olennaisesti asukkaan kokemusta vaikuttamismahdollisuuksista, parantaa asumistyytyväisyyttä ja vähentää epäluottamusta. Se ei kuitenkaan poista taloudellisen panoksen epäsuhtaa.
- **Jos sallitaan käyttörajoituksista vapautuminen, asukkaiden turva heikkenee**, mutta sitä kompensoi jossain määrin rahoitusriskin pieneneminen. **Valtion ja yhteisön riskiä vapautus pienentää**. Vaarana on kuitenkin se että mahdollisuutta käyttörajoituksista vapauttamiseen käytetään väärin.
- **Hakujärjestelmän uudistaminen, siten että hallinnollinen taakka pienenee ja tuen kohdentuminen sitä tarvitseville parantuu, parantaa sekä yhteisöjen ja valtion että asumiseensa tukea tarvitsevien asemaa**. Nykyisin jonotusnumeroita hallussaan pitävien henkilöiden asema puolestaan tietystä mielessä heikkenee.
- Nykyisellään järjestelmä nojaa valtion tukeen lainoituksessa. Näillä näkymin valtio suhtautuu varauksella takausvastuunsa kasvattamiseen. Järjestelmän huomattava laajeneminen voi siten tapahtua vain vapaa-rahoitteisen tuotannon kautta, jota ei ole tähän asti syntynyt. Vapaa-rahoitteisen tuotannon laajenemisen riskit liittyvät erityisesti asukkaan oikeuksiin ja asemaan. Vapaa-rahoitteisen tuotannon ongelmat ja kysymys asukkaan roolista tulisi ratkaista ennen kuin asumisoikeusasuminen voi asumismuotona laajentua merkittävästi.

LÄHDELUETTELO

- Alho, E., Esala, L., Holappa, V., Lahtinen, M. & Pakarinen, S. (2013). *Alueellisten asuntomarkkinoiden kehitys vuoteen 2015*. PTT Työpapereita 144.
- ARA (2015a). *Asumisoikeusasuntojen markkinatilanne ja käyttövastikkeet 2014–2015*.
- ARA (2015b). *ARA:n tuet 2015*. Hakuohjeet 19.1.2015. <http://www.ara.fi/download/noname/%7B731DBA1C-65E7-48F7-A00C-52E205BBB6D3%7D/22844> (Viitattu 19.08.2015)
- ARA (2012). *Opas asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeiden määrittämiseen*.
- Bennett, J. ja Blamey, R. (2001). The strengths and weaknesses of environmental choice modelling. In: Bennett, J., Blamey, R. (ed.), *The choice modelling approach to environmental valuation*. Edgar Elgar Publishing, pp. 13–36.
- Greene, W. (2000). *Econometric analysis*. Prentice Hall.
- Fredriksson, P. (2003). *Asumisoikeusasumisen suomalainen malli: asumisoikeusjärjestelmän synty ja kehitys 1988–1992*. Helsingin yliopisto, pro gradu-tutkielma.
- Hietala, M., Huovari, J., Kaleva, H., Lahtinen, M., Niemi, J., Ronikonmäki, N-M., Vainio, T. (2015). *Asuinrakennusten korjaustarve*. PTT raportteja 251.
- Laukkanen, T. (2012). *Asumisoikeuden hakumenettely*. Kuntien, talonmistajien ja asukkaiden mielipiteet 2011–2012. Ympäristöministeriön raportteja, 12/2012.
- Louviere, J., Hensher, D. ja Swait, J. (2000). *Stated choice methods*. Cambridge University Press.
- Rakli (2012). *Kiinteistöliiketoiminnan sanasto*. Sanastokeskus TSK & RAKLI.
- Reinprecht, C. (2014). Social Housing in Austria. Teoksessa: Scanlon, K., Whitehead, C. & Fernández Arrigoitia, M. (toim.) (2014). *Social Housing in Europe*. Real Estate Issues. Wiley Blackwell.
- Scanlon, K., Whitehead, C. & Fernández Arrigoitia, M. (toim.) (2014). *Social Housing in Europe*. Real Estate Issues. Wiley Blackwell.
- YM (2014). Ympäristöministeriön taustamuistio. Julkaisematon. Tekijän hallussa.

LIITE I. Asumisoikeusyhteisöt

Kaiken kaikkiaan kuusi asumisoikeusyhtiötä on kuntaomisteisia. Helsingin kaupungin omistamaa Helsingin Asumisoikeus Oy:tä (HASO) voidaan pitää näistä suurimpana. Pirkanmaan ja Varsinais-Suomen alueella toimiva YH-Asumisoikeus Länsi Oy omistaa hieman enemmän asuntoja kuin Helsingissä operoiva HASO, mutta sen omistamien kiinteistöjen arvo sekä toiminnan liikevaihto on selvästi HASO:a pienempi. YH-Asumisoikeus Länsi Oy eroaa Helsingin Asumisoikeus Oy:stä myös omistuspohjansa laajuuden osalta, sillä YH:n omistajat koostuvat useista Pirkanmaalaisista ja Länsisuomalaisista kunnista ja kaupungeista. Määräenemmistö YH:n osakkeista on kuntien hallussa, vähemmistöomistajat koostuvat puolestaan paikallisista yleishyödyllisistä säätiöistä ja yrityksistä. Suurten kuntaomisteisten toimijoiden joukkoon kuuluu kahden edellisen lisäksi Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy (VASO), jolla on yli 2500 asuntoa lähinnä Turun kaupungin alueella. VASO:n omistus jakautuu Turun, Kaarinan, Raision, Liedon ja Naantalın kaupungin kesken. Näistä viidestä Turun kaupungin omistusosuus on suurin asettuen 56,7 prosenttiin koko osakekannasta. Kolme pienempää kunnallista asumisoikeusyhtiötä ovat Mikkelin Asumisoikeus Oy, Siilinjärven Asumisoikeus Oy ja Oy Vaasan Asumisoikeus-Vasa Bostadsrätt Ab. Mikkelin asumisoikeus Oy:llä on omistuksessaan 213 asuntoa ja Vaasan Asumisoikeus-Vasa Bostadsrätt AB:llä puolestaan 282 asuntoa. Molemmat yhtiöt ovat nimensä mukaisesti täysin Mikkelin ja Vaasan Kaupungin omistuksessa. Siilinjärven Asumisoikeus Oy on pääosin Siilinjärven kunnan omistuksessa ja yhtiö omistaa 103 asuntoa.

Säätiöiden, yritysten, yhdistysten ja järjestöjen omistamia ASO-yhtiötä on yhteensä kuusi kappaletta. Suurin näistä on pääkaupunkiseudulla toimiva Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy, jolla oli vuoden 2014 lopussa omistuksessaan lähes 14 000 asuntoa. Yhtiön liikevaihto on ko. tilikaudelta 136 miljoonaa euroa. Suomen Ammattiliittojen Keskusjärjestö, Mannerheimin Lastensuojeluliitto, Vuokralaiset ry sekä Väestöliitto ja Invalidiliitto perustivat vuonna 1951 Asuntosäätiön, joka puolestaan omistaa Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n. TA-Asumisoikeus Oy on toiseksi suurin yhtiö heti Asuntosäätiön jälkeen. TA-Asumisoikeus Oy:n liikevaihto yltää yli 80 miljoonan euron ja asuntoja yhtiöllä on yhteensä 9440 kappaletta. Yhtiön omistaa yleishyödylliseksi julistettu TA-Yhtymä Oy. Yhtymän omistuspohja on laeva. Omistajiin lukeutuu Tarveasunnot Oy, Työeläkevakuutusyhtiö Elo, maaseudun yhtenäisvaliokunnan säätiö sekä maaseudun säätiö ja 15 kappaletta muuta säätiötä, yritystä ja yhdistystä. Yhtymän suurin omistaja on Tarveasunnot Oy.

Kolmanneksi suurin asumisoikeusyhtiö on AVAIN Asumisoikeus Oy. Yhtiö omistaa n. 6200 asuntoa. AVAIN Asumisoikeus Oy on osa AVAIN Yhtiöt-konsernia, johon kuuluu asumisoikeusyhtiön lisäksi myös muita yhtiötä. AVAIN Asumisoikeus Oy:n omistaa yleishyödyllinen AVAIN Holding Oy. AVAIN Holding Oy:n osakepääoma on puolestaan kokonaan konsernin kattoyhtiön AVAIN Yhtiöt Oy:n omistuksessa. AVAIN Yhtiöt Oy ei ole Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen yleishyödylliseksi lukema yhteisö.

Kolme pienempää alle 500 asunnon yhtiötä ovat Setlementtiasumisoikeus Oy (400 asuntoa), ES-Laatuasumisoikeus Oy (75 asuntoa) ja AVO-Asumisoikeus Oy (150 asuntoa). Setlementtiasumisoikeus Oy:n omistaa Setlementtiasunnot Oy, joka on ARA:n nimeämä yleishyödyllinen asunnontuottaja, jonka omistajia ovat Suomen Setlementtiliitto ja Kalliolan setlementti. ES-Laatuasumisoikeus Oy:n omistaa ES-Laatuasunnot Oy. Yhtiön osakkeenomistajia ovat Kouvolan Dementia- ja Kehitysvammaisten Ryhmäkotiyhdistys ry, Kouvolan Iltarusko ry, Vehka-asuntojen Tuki ry ja Varte Oy. ES-Laatuasunnot konserniin kuuluu myös oma isännöintiyhtiö ES-Isännöinti Oy. Avo-Asumisoikeus Oy on yleishyödylliseksi nimetyn Pirkanmaan Avo-asunnot Oy:n omistama yhtiö.

	5	4	3	2	1	En osaa sanoa
1. Koen ASO-asumisen olevan turvallinen asumismuoto.	42,7%	43,0%	10,6%	2,3%	0,9%	0,6%
2. Asumiskustannukset ovat kohtuulliset.	5,2%	21,7%	31,2%	23,9%	17,6%	0,5%
3. ASO-asumisessa on vähäinen taloudellinen riski.	24,7%	44,8%	20,1%	7,2%	1,7%	1,6%
4. Minulla on riittävät vaikutusmahdollisuudet asumiseeni liittyvissä asioissa.	3,4%	16,2%	28,5%	23,2%	21,6%	7,1%
5. Asunnon saaminen on helppoa.	12,3%	32,9%	30,2%	15,3%	6,4%	2,8%
6. Asumisoikeusasunnon hakujärjestelmä on selkeä.	21,1%	40,8%	22,5%	10,2%	3,7%	1,7%
7. Asukkaan rahoittama osuus asumisoikeustalosta (eli asumisoikeusmaksu, yleensä 15 %) on mielestäni sopiva.	25,7%	43,6%	18,7%	7,4%	3,2%	1,5%
8. Koen tärkeäksi asukkaan oikeuden asumisoikeuden perinnöksijättämiseen.	37,8%	24,7%	15,0%	7,7%	5,9%	8,9%
9. ASO-järjestelmä mahdollistaa asunnon joustavan vaihtamisen elämäntilanteen muuttuessa.	22,7%	33,2%	19,1%	9,4%	5,8%	9,8%
10. Odotan saavani asumisoikeusmaksun vastineeksi asumisen vakautta.	57,3%	34,0%	5,8%	1,2%	0,6%	1,0%
11. Koen itseni enemmän omistusasujaksi kuin vuokralaiseksi.	12,1%	24,1%	23,5%	17,4%	20,7%	2,1%
12. Koen asumisoikeusmaksun panttina, joka ei anna omistusoikeutta.	29,1%	26,6%	20,7%	10,7%	8,1%	4,8%
13. Asukkaalla on riittävästi valtaa asumisoikeustaloon liittyvissä asioissa.	1,7%	11,8%	27,9%	25,7%	23,0%	10,0%
14. Asukkaalla on riittävästi valtaa asumisoikeusyhteisön päätöksenteossa.	1,3%	9,6%	24,6%	25,8%	25,3%	13,4%
15. Asukkaalla on riittävästi valtaa asumiskustannuksiin liittyvissä asioissa.	0,5%	3,5%	13,9%	29,1%	45,7%	7,3%
16. Valtio ja kunta valvovat järjestelmää riittävästi.	3,2%	11,9%	22,3%	16,8%	20,2%	25,6%
17. Pidän tärkeänä vaikutusmahdollisuuksia omaan asumisoikeustalooni liittyviin päätöksiin.	42,4%	36,7%	13,3%	3,6%	1,4%	2,6%
18. Pidän tärkeänä vaikutusmahdollisuuksia asumisoikeusyhteisön toimintaan liittyviin päätöksiin.	36,2%	36,0%	18,1%	4,4%	1,5%	3,8%
19. Luotan asumisoikeusyhteisön taloudenhoitoon.	7,0%	23,8%	27,5%	18,0%	16,7%	7,0%
20. Tiedän, mihin otan yhteyttä asumisoikeuteen liittyvissä kiistakysymyksissä.	13,0%	22,8%	22,4%	16,1%	14,3%	11,5%
21. Olisin valmis maksamaan suuremman asumisoikeusmaksun (nykyisin 15 %), jos vastineena saisin ⁷	-	-	-	-	-	-
22. Saan riittävästi tietoa käyttövastikkeen (hoito- ja pääomavastike) määräytymisperusteista.	5,0%	20,0%	26,0%	23,9%	21,4%	3,8%
23. Saan riittävästi tietoa kiinteistöjen korjaamiseen varautumisesta.	3,5%	15,3%	23,7%	26,4%	23,7%	7,3%

⁷ Kysymyksen 21 vastauksia ei esitetä johtuen kyselylomakkeessa olleesta virheestä. Osassa kyselylomakkeita vastausvaihtoehtojen numerointi oli päinvastainen muihin kysymyksiin verrattuna, mikä tekee vastauksista epäluotettavia.

24. Saan riittävästi tietoa asumisoikeusyhteisön lainanhoidosta.	1,8%	8,1%	20,3%	28,6%	32,6%	8,7%
25. Maksamani tasattava osa käyttövastikkeesta on kohtuullinen.	2,2%	12,1%	25,3%	24,0%	22,5%	13,9%
26. Kiinteistöjen tuleviin korjauksiin tulee varautua etukäteen käyttövastikkeissa.	14,0%	30,4%	29,4%	11,5%	7,7%	7,1%
27. Vastuullani on liikaa kuluja muiden kiinteistöjen peruskorjauksista.	21,2%	19,3%	20,1%	6,7%	3,9%	28,8%
28. Asumisoikeusasumiseen ei liity riskiä pääoman (asumisoikeusmaksun) menettämisestä.	28,0%	36,7%	17,6%	6,5%	3,7%	7,5%
29. Asumisoikeusyhteisön isännöintipalvelujen, kiinteistöhuollon ja saneerausten hankinta on läpinäkyvää.	4,1%	11,2%	22,6%	17,8%	23,6%	20,7%
30. Asumisoikeusasuminen on edullista muihin asumismuotoihin verrattuna.	4,8%	17,1%	30,1%	25,6%	20,6%	1,8%
31. Kiinteistöjen vanhenemisesta aiheutuu taloudellisia riskejä asukkaille.	18,2%	34,7%	27,5%	7,1%	1,4%	11,2%
32. Uudisrakentaminen hyödyttää vanhoja asukkaita.	4,7%	15,2%	28,0%	11,4%	10,8%	29,8%
33. ASO-asuntoja on liian vähän.	25,1%	26,6%	23,8%	6,8%	2,6%	15,1%
34. Minulla on riittävä vapaus tehdä asuntooni muutostöitä.	8,3%	26,2%	24,1%	19,3%	16,2%	6,0%
35. Tekemistäni muutostöistä maksetaan riittävä korvaus muuttaessani pois asunnosta.	3,9%	13,4%	21,7%	20,3%	22,0%	18,7%
36. Kiinteistön kunnosta ja varustelusta huolehditaan niin, että ne vastaavat nykypäivän vaatimuksia.	5,5%	22,3%	27,7%	20,1%	18,7%	5,7%
37. Asumisoikeusehdot kannustavat kiinteistön ja asunnon kunnosta huolehtimiseen.	9,8%	26,9%	29,1%	15,0%	11,5%	7,7%
38. Asukasdemokratia toteutuu talossani hyvin.	5,3%	18,9%	25,6%	14,1%	11,1%	24,9%
39. Asukastoimikunta toimii mielestäni tarkoituksenmukaisesti.	7,3%	20,7%	22,1%	12,7%	10,9%	26,3%
40. Olen tyytyväinen asumisoikeusyhteisön viestintään.	5,0%	19,5%	28,4%	21,2%	16,8%	9,0%
41. Järjestelmän tulisi sallia asumisoikeuden myynti markkinoilla sen sijaan, että yhteisö palauttaa asumisoikeusmaksun asukkaan muuttaessa pois.	8,4%	11,1%	16,6%	17,6%	30,9%	15,4%
42. Järjestelmän tulisi mahdollistaa ASO-kiinteistön muuttaminen asunto-osakeyhtiöksi, jolloin asukkailla olisi mahdollisuus lunastaa asumisoikeusasunto itselleen.	27,2%	21,6%	15,3%	9,4%	16,3%	10,1%
43. Järjestelmän tulisi mahdollistaa ASO-kiinteistön muuttaminen asunto-osakeyhtiöksi tilanteissa, joissa taloon ei löydy riittävästi asukkaita, jolloin siitä muodostuu taloudellinen riski ASO-yhteisölle ja sen asukkaille.	22,7%	25,1%	17,7%	7,3%	10,5%	16,7%

Taulukko 1. MNL-mallin estimointi

Muuttuja	Kerroin (keskihajonta)
Vakiotermi	-0,259*** (0,489)
Vastikkeen määräytyminen	
Vastikkeessa tasataan kuluja nykyistä enemmän	-0,317*** (0,260)
Kustannuksia ei tasata eri kiinteistöjen välillä	0,374*** (0,024)
Asumisoikeusmaksu	
10 %	-0,224*** (0,026)
20 %	-0,136*** (0,253)
Pääomaturva	
Asukas vastaa asumisoikeuden myymisestä	-0,495*** (0,018)
Ikuisuus	
Asumisoikeus ei ole ikuinen	-0,225*** (0,017)
Vaikuttamismahdollisuudet	
Enemmän päätösvaltaa oman talon asioissa	0,123*** (0,024)
Enemmän päätösvaltaa ASO-yhteisössä	-0,102*** (0,025)
Havaintojen lukumäärä	10440
Log likelihood	-9203,96
Pseudo R squared	

Taulukko 2. Latent class -mallin estimointi

Muuttuja	Luokka 1	Luokka 2	Luokka 3	Luokka 4	Luokka 5
Luokkatodennäköisyys	34 %	22 %	11 %	20 %	13 %
Vakiotermi	-1,459*** (0,281)	0,381*** (0,092)	0,657*** (0,118)	0,737*** (0,133)	1,746*** (0,112)
Vastikkeen määräytyminen					
Vastikkeessa tasataan kuluja nykyistä enemmän	-0,581** (0,250)	0,064 (0,044)	-1,914*** (0,095)	-1,326*** (0,076)	-0,093*** (0,034)
Kustannuksia ei tasata eri kiinteistöjen välillä	0,333** (0,168)	0,109** (0,046)	2,077*** (0,080)	0,830*** (0,065)	0,142*** (0,036)
Asumisoikeusmaksu					
10 %	-0,291 (0,208)	-0,121*** (0,043)	-0,001 (0,061)	-0,494*** (0,069)	-0,184*** (0,033)
20 %	-0,505** (0,239)	-0,549*** (0,050)	-0,019 (0,062)	0,262*** (0,060)	-0,024 (0,035)
Pääomaturva					
Asukas vastaa asumisoikeuden myymisestä	-1,573*** (0,375)	-0,655*** (0,032)	-0,304*** (0,040)	-1,817*** (0,060)	-0,235*** (0,021)
Ikuisuus					
Asumisoikeus ei ole ikuinen	-2,548*** (1,410)	-0,050* (0,030)	-0,593*** (0,048)	-1,793*** (0,619)	0,188*** (0,021)
Vaikuttamismahdollisuudet					
Enemmän päätösvaltaa oman talon asioissa	0,443*** (0,157)	-0,013 (0,048)	0,294*** (0,061)	0,601*** (0,064)	0,175*** (0,038)
Enemmän päätösvaltaa ASO-yhteisössä	-0,481** (0,221)	-0,630*** (0,048)	-0,089 (0,064)	0,322*** (0,070)	0,207*** (0,035)
Havaintojen lukumäärä	10440				
Log likelihood	-7312,11				
Pseudo R squared	0,362				

1. Toimintaympäristö ja nykyjärjestelmän tila: Käsitellään yhtiön toimintaa ja tavoitteita, sekä asumisoikeusjärjestelmää kokonaisuutena.

- 1.1. Mikä on teidän yhtiönne kohderyhmä ja toiminnan tavoite?
- 1.2. Miten hahmotatte eri toimijoiden (valtio, yhtiöt ja asukkaat) roolit ja suhteet?
 - 1.2.1. Mitkä ovat mielestänne järjestelmän riskit eri osapuolille?
 - 1.2.2. Miten koette ARA:n roolin?
- 1.3. Mitkä ovat järjestelmän kipukohdat ja keskeiset puutteet?
- 1.4. Miten asumisoikeuden hakujärjestelmä mielestänne toimii tällä hetkellä?
- 1.5. Vapaa sana

2. Talous: Käsitellään yhtiön taloutta yleisesti, mm. asukkailta perittäviä maksuja, lainanhoitoa sekä varautumista.

- 2.1. Miten varaudutaan?
 - 2.1.1. Lainoihin
 - 2.1.2. Ylläpito- ja hoitokustannuksiin
 - 2.1.3. Suurehkoihin korjauksiin
 - 2.1.4. Perusparannuksiin
 - 2.1.5. Asumisoikeusmaksun palautuksiin
- 2.2. Mikä on ASO-maksun merkitys yhtiön taloudessa ja onko 15 % sopiva taso?
- 2.3. Miten suhtaudutte yhtiön omarahoitusosuuden kasvattamiseen?
- 2.4. Miten yhtiönne hoitaa isännöintipalvelujen, kiinteistöhuollon ja saneerausten hankinnan?
- 2.5. Miten yhtiönne hoitaa uudiskohteiden rakentamisen/rakennuttamisen?
- 2.6. Miten koette valtion tuen lainoituksessa?
- 2.7. Vapaa sana

3. Kiinteistökannan rakenne: Käsitellään kiinteistökannan hallintaa sekä uudisrakentamisen ja toiminnan tulevaisuuden strategiaa. Lisäksi keskustellaan mm. suunnitelmista vanhojen kiinteistöjen suhteen ja mahdollisuuksista kiinteistöistä luopumiseen.

- 3.1. Millaisia riskejä liittyy kiinteistökannan vanhenemiseen ja uusiutumiseen?
- 3.2. Muodostavatko tyhjät asunnot/kiinteistöt riskejä? Miten niitä hallitaan?
- 3.3. Kuvatkaa asuntojenne paikkakuntakohtaista kysyntää ja eroja.
- 3.4. Mitä ajattelette asukkaiden mahdollisuudesta ostaa ASO-asuntonsa?
- 3.5. Mitä ajattelette talon käyttötarkoituksen muutoksesta ja lunastusoikeudesta/ mahdollisuudesta myydä vanha kiinteistö esim. asunto-osakeyhtiöksi?
 - 3.5.1. Koetteko tarpeelliseksi ja mitä tämä mahdollistaisi?
 - 3.5.2. Miten tämä käytännössä tulisi järjestää?
- 3.6. Vapaa sana

4. Asukkaiden oikeudet, velvollisuudet ja vaikutusmahdollisuudet: Käsitellään asukkaiden roolia ja sitä, millaisia vastuita ja oikeuksia asukkaalle kuuluu ja tulisi kuulua.

- 4.1. Miten varmistetaan asukasdemokratian toteutuminen?
- 4.2. Mihin päätöksiin asukkailla on oikeus osallistua?
- 4.3. Ovatko asukkaat tyytyväisiä yhtiöltä saamaansa tietoon ja viestintään?
 - 4.3.1. Kokevatko asukkaat, että heillä on riittävästi päätösvaltaa.
- 4.4. Millainen on asukkaiden kunnossapitovelvollisuus koskien asuntoa ja yhtiötä? Liittyykö asumisoikeuteen muita vastuita ja pitäisikö liittyä?
- 4.5. Miten suhtaudutte kiinteistöjen väliseen eriytymiseen tulotason tai muiden asukkaisiin liittyvien ominaisuuksien perusteella? Onko tällaista eriytymistä havaittavissa?
- 4.6. Vapaa sana

5. Millaisia tulevaisuuden suunnitelmia teillä on oman toiminnan kehittämiseksi?

Vapaa sana.

1. Asumisoikeusasuminen asumismuotona ja omat asumistavoitteenne: Käsitellään asumisoikeusasumisen hyötyjä ja haittoja verrattuna muihin asumismuotoihin sekä asumisoikeusjärjestelmää kokonaisuutena.

- 1.1. Miksi olette päätyneet asumisoikeusasumiseen?
- 1.2. Koetteko asumismuodon ja naapurustonne elämäntilanteeseen sopivaksi?
- 1.3. Miten hahmotatte eri toimijoiden (valtio, omistajat ja asukkaat) roolit ja suhteet?
- 1.4. Mitkä ovat mielestänne järjestelmän hyödyt, haitat ja riskit eri osapuolille?
- 1.5. Mitkä ovat järjestelmän kehittämiskohteet ja puutteet?
- 1.6. Onko nykyinen järjestelmä mielestänne oikeudenmukainen?
- 1.7. Miten asumisoikeuden hakujärjestelmä mielestänne toimii?
- 1.8. Miten koette valtion tuen ja ARA:n roolin?
- 1.9. Vapaa sana

2. Asumiskustannukset: Käsitellään vastikkeiden sekä asumisoikeusmaksun tasoa ja määräytymistä sekä käsityksiä asumisoikeusasumisen kustannustasosta.

- 2.1. Koetteko käyttö-, hoito- ja rahoitusvastikkeiden tason oikeudenmukaiseksi?
 - 2.1.1. Saatteko riittävästi tietoa määräytymisperusteista?
 - 2.1.2. Millainen tilanne on mielestänne suhteessa muihin asumismuotoihin?
- 2.2. Miten koette seuraavien hoitovastikkeen erien määräytymisen?
 - 2.2.1. Talokohtaiset kulut
 - 2.2.2. Yhtiökohtaiset kulut
 - 2.2.3. Suurehkoihin korjauksiin ja perusparannuksiin varautuminen
- 2.3. Miten korjauksiin tulisi varautua ja millainen on teidän maksuhalukkuutenne suhteessa korjauksiin varautumiseen?
 - 2.3.1. Minkä suuruisia korotuksia vastikkeeseen voi tehdä, minkä vuoksi korotus on paikallaan (minkä rahoittamiseksi) ja miten yhtiön muiden kohteiden kunnossapitoa tulisi rahoittaa?
 - 2.3.2. Mikä on asumisoikeusmaksun merkitys asukkaalle ja onko 15 % sopiva taso?

2.3.3. Mitä odotatte asumisoikeusmaksun vastineena saavanne?

2.3.4. Koetteko asumisoikeusmaksuun liittyvän riskiä?

2.4. Miten yhtiössä hoidetaan isännöintipalvelujen, kiinteistöhuollon ja saneerausten hankinta? Onko toiminta läpinäkyvää?

2.4.1. Vapaa sana

3. Kiinteistön ja asunnon kunto ja kunnossapito: Käsitellään kiinteistön huoltoon, kunnossapitoon ja remontteihin sekä asunnon kunnossapitoon liittyviä kysymyksiä.

3.1. Koetteko kiinteistökannan vanhenemiseen ja uusiutumiseen liittyvän riskejä? Millaisia?

3.2. Millaiset kannustimet teillä on kiinteistön ja asunnon kunnosta huolehtimiseen?

3.2.1. Kompensoidaanko omia remontteja riittävästi?

3.2.2. Kannustaisiko esim. asumisoikeuden myyminen markkinoilla kunnossapitoon nykyistä paremmin?

3.3. Miten kiinteistön palvelutason kehityksestä huolehditaan? Vastaako kiinteistön kunto ja varustelu nykypäivän vaatimuksia?

3.3.1. Miten kuntoa ja varustelua tulisi kehittää?

3.4. Miten suhtaudutte kiinteistöjen väliseen eriytymiseen tulotason tai muiden asukkaisiin liittyvien ominaisuuksien perusteella? Onko tällaista eriytymistä havaittavissa?

3.5. Vapaa sana

4. Asukkaiden oikeudet, velvollisuudet ja vaikutusmahdollisuudet: Käsitellään asukkaiden roolia ja sitä millaisia vastuuta ja oikeuksia asukkaalle kuuluu tai tulisi kuulua.

4.1. Mikä on asukasdemokratian tila?

4.1.1. Toimiiko asukastoimikunta, asukkaiden edustus yhtiön hallituksessa ja yhteistyöelin tarkoituksenmukaisesti?

4.2. Mihin päätöksiin asukkailla on oikeus osallistua?

4.2.1. Onko nykytilassa puutteita?

4.3. Oletteko tyytyväinen yhtiöltä saamaanne tietoon ja viestintään?

4.3.1. Koetteko, että asukkailla on riittävästi päätösvaltaa?

- 4.4. Millainen on asukkaiden kunnossapitovelvollisuus koskien asuntoa ja yhtiötä? Liittyykö asumisoikeuteen muita vastuita ja pitäisikö liittyä?
- 4.5. Miten suhtaudutte mahdollisuuteen myydä asumisoikeus markkinoilla sen sijaan, että yhtiö palauttaa asumisoikeusmaksun asukkaan muuttaessa asunnosta pois?
- 4.6. Entä miten suhtaudutte mahdollisuuteen lunastaa asumisoikeusasunto itselleen, jos yhtiöille mahdollistettaisiin kiinteistöjen muuttaminen asunto-osakeyhtiöiksi?
- 4.6.1. Mitä mahdollisuuksia ja riskejä tähän mielestänne liittyy?
- 4.7. Vapaa sana

KUVAILULEHTI

<i>Julkaisija</i>	Ympäristöministeriö Rakennetun ympäristön osasto	<i>Julkaisu-aika</i> Helmikuu 2016	
<i>Tekijä(t)</i>	Eeva Alho, Valtteri Härmälä ja Janne Kalli		
<i>Julkaisun nimi</i>	Asumisoikeusjärjestelmän riskienhallinta		
<i>Julkaisusarjan nimi ja numero</i>	Ympäristöministeriön raportteja 1/2016		
<i>Julkaisun teema</i>			
<i>Julkaisun osat/ muut saman projektin tuottamat julkaisut</i>			
<i>Tiivistelmä</i>	<p>Asumisoikeusjärjestelmässä on kolme keskeistä toimijaa: omistajayhteisöt, asukkaat ja valtio. Toimijoiden keskuudessa esiintyy ristiriitaisia näkemyksiä toimijoiden roolista, järjestelmän luonteesta ja kehittämistarpeista. Suurimmat erimielisyydet koskevat yhteisöjen omistajien ja asukkaiden välisen vallan ja velvollisuuksien tasapainoa.</p> <p>Tässä työssä selvitettiin asumisoikeusyhteisöjen ja -asukkaiden näkemyksiä toimijoiden rooleista ja riskeistä sekä riskien jakautumisesta eri osapuolille. Selvityksen aineisto koostuu yhteisöjen ja asukkaiden haastatteluista sekä asukkaille tehdystä kyselystä. Kyselyssä asukkaiden näkemyksiä ja arvostuksia on selvitetty perinteisten väittämien lisäksi valintakoeasetelmalla.</p> <p>Selvityksen perusteella asukkaat arvostavat asumisoikeusjärjestelmän tarjoamaa asumisen turvaa. Myös asumiskustannusten kohtuullisuus on asukkaille tärkeää. Yhteisöjen näkökulmasta järjestelmään liittyvään sääntelyyn, joka perustuu asukkaan oikeuksien turvaamiseen, sisältyy riskejä. Asumisoikeustaloja koskevien rajoitusten takia yhteisöt eivät pysty esimerkiksi hankkimaan rahoitusta vapailta markkinoilta tai hallinnoimaan kiinteistöjään markkinaehtoisesti. Tästä syystä yhteisöt ovat riippuvaisia valtion korkotukilainoituksesta.</p> <p>Yhteisöjen käytännöt asukashallinnon järjestämisessä ja näkemykset asukkaan roolista vaihtelevat. Asukkaat pitävät valtaansa pienenä ja kokevat tiedonsaannin varsinkin asumiskuluihin liittyvissä asioissa heikoksi. Yhteisöjen näkökulmasta valvonta aiheuttaa työtä ja byrokratariskejä. Yhteisöjen ja asukkaiden riskien ja roolien tasapainottaminen on suuri haaste järjestelmälle.</p>		
<i>Asiasanat</i>	Asumisoikeus, asumisoikeusasuminen, asumisoikeusyhteisöt		
<i>Rahoittaja/toimeksiantaja</i>	Ympäristöministeriö		
	ISBN 978-952-11-4475-2 (PDF)		ISSN 1796-170X (verkkokj.)
	<i>Sivuja</i> 65	<i>Kieli</i> suomi	<i>Luottamuksellisuus</i> julkinen
<i>Julkaisun myynti/ jakaja</i>	Julkaisu on saatavana vain internetistä: www.ym.fi/julkaisut		
<i>Julkaisun kustantaja</i>	Ympäristöministeriö		
<i>Painopaikka ja -aika</i>	Helsinki 2016		

PRESENTATIONSBLAD

Utgivare	Miljöministeriet Avdelningen för den byggda miljön	Datum Februari 2016
Författare	Eeva Alho, Valtteri Härmälä och Janne Kalli	
Publikationens titel	Asumisoikeusjärjestelmän riskienhallinta (Riskhantering i bostadsrättssystemet)	
Publikationsserie och nummer	Miljöministeriets rapporter 1/2016	
Publikationens tema		
Publikationens delar/ andra publikationer inom samma projekt		
Sammandrag	<p>Bostadsrättssystemet inbegriper tre centrala aktörer: ägarsamfunden, de boende och staten. Bland aktörerna förekommer motstridiga synsätt på aktörernas roll, systemets karaktär och utvecklingsbehoven. De största meningsskilligheterna gäller balansen mellan makt och skyldigheter mellan samfundens ägare och de boende.</p> <p>I det här arbetet utredde bostadsrättssamfundens och de boendes syn på aktörernas roller och risker och på hur riskerna fördelar sig på de olika parterna. Materialet i utredningen består av intervjuer med samfund och boende och av en enkät som riktats till de boende. I enkäten utredde de boendes synsätt och uppskattning inte bara genom traditionella påståenden utan också med en uppsättning svarsalternativ.</p> <p>Utredningen visar att de boende uppskattar den trygghet som bostadsrättssystemet erbjuder i boendet. Även skäliga boendekostnader är viktiga för de boende. Från samfundens synvinkel är den reglering som hänför sig till systemet och som baserar sig på tryggande av de boendes rättigheter förenad med risker. På grund av de begränsningar som gäller bostadsrättshus kan samfunden t.ex. inte skaffa finansiering på den fria marknaden eller förvalta sina fastigheter på marknadsvillkor. Samfunden är därför beroende av statens räntestödslån.</p> <p>Samfundens praxis när det gäller att ordna boendeförvaltningen och synen på de boendes roll varierar. De boende anser att de har liten makt och upplever att de får knapphändig information framför allt i frågor som rör boendekostnader. Samfunden anser att tillsynen orsakar arbete och medför risker för byråkrati. Att balansera upp samfundens och de boendes risker och roller är en stor utmaning för systemet.</p>	
Nyckelord	Bostadsrätt, bostadsrättsboende, bostadsrättssamfund	
Finansiär/ uppdragsgivare	Miljöministeriet	
	ISBN 978-952-11-4475-2 (PDF)	ISSN 1796-170X (online)
	Sidantal 65	Språk Finska
		Offentlighet Offentlig
Beställningar/ distribution	Publikationen finns tillgänglig på internet: www.ym.fi/julkaisut	
Förläggare	Miljöministeriet	
Tryckeri/tryckningsort och -år	Helsingfors 2016	

Asumisoikeusjärjestelmä kehitettiin välimuodoksi vuokra- ja omistusasumiselle ja se sisältää elementtejä molemmista hallintamuodoista: asukkaalla on omistus-asumiseen verrattavissa oleva asumisturva, mutta ei omistajan oikeuksia asumisoikeusyhtiössä. Yhtiö on vastuussa kiinteistöjen taloudesta ja asuntojen kunnossapidosta samoin kuin pois muuttavien asukkaiden asumisoikeuden lunastuksista. Järjestelmää on kuvattu myös kynnysrahalliseksi vuokra-asumiseksi.

Tässä raportissa selvitetään asumisoikeusasukkaiden ja -yhtiöiden näkemyksiä heidän rooleistaan järjestelmässä sekä järjestelmän riskeistä ja riskien jakautumisesta. Asukkaat arvostavat asumisoikeusjärjestelmän asumisturvaa ja asumiskustannusten kohtuullisuutta. Asumisoikeusyhtiöt näkevät asukkaan oikeuksien turvaamiseen ja sitä sääntelevään lainsäädäntöön liittyvän merkittäviä riskejä, jotka jäykistävät talojen rahoitusta ja peruskorjaamista ja aiheuttavat kuluja. Osapuolten välillä on epäluottamusta. Yhtiöiden ja asukkaiden riskien ja roolien tasapainottaminen on tärkeää koko järjestelmän toimivuuden ja kilpailukyvyn kannalta.



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

ISBN 978-952-11-4475-2 (PDF)
ISSN 1796-170X (verkkok.)