

Asiantuntijan arvio Ympäristöministeriön asumisoikeuskyselyn tavoitteista ja luotettavuudesta

Arvion kohteena oleva nettikysely (jonka nettilomakkeesta kopio kommenttien perässä) toteutettiin Ympäristöministeriön tilauksesta ja Pellervon Taloustutkimuksen toimesta syksyllä 2015.

Kyselyn johdantotekstissä todetaan tavoitteeksi selvittää asumisoikeusjärjestelmän riskejä, asumismuodon hyvät ja huonot puolet, asumiskustannuksia ja asukkaiden mahdollisuuksia vaikuttaa taloyhtiön asioissa.

Kyselyn ajankohdasta päätellen kyselyn taustalla lienevät Sipilän hallituksen asuntopoliittiset tavoitteet. Hallitusohjelmaan on kirjattu, että *”Asumisoikeusjärjestelmää uudistetaan itsenäisenä hallintomuotona rahoituksen, asukasvalinnan ja hakuprosessin osalta.”*

Kyselyn väittämät 5 ja 6 koskettavat asukasvalintaa ja hakuprosessia, joiden osalta rakennuttajayhtiöiden tavoitteena on saada asukasvalinta itselleen, pois kaupunkien asuntotoimistoilta. Asukasvalinnan merkitys on vähäpätöinen verrattuna hallintamallia ja taloutta koskeviin tavoitteisiin. Näin ollen kyselyn keskeiseksi tehtäväksi jää informaation tuottaminen politiikan valmisteluun kun *”Asumisoikeusjärjestelmää uudistetaan itsenäisenä hallintomuotona rahoituksen...osalta.”*

Kyselyssä käsitellään toki montaa muutakin asiaa, mutta varsinainen hallituksen ohjelmaan liittyvä ja politiikassa hyödynnettävä tieto kerättäneen näin ollen kysymyksillä 41 – 43 (Vähemmän keskeisiä kysymyksiä 1 – 40 on kommentoitu liitteessä). Pääkysymyksillä 41 - 43 ja niihin liitetyillä johdattelevilla ja osin jopa erheellisillä tietoisuilla näytetään haluttavan tuottaa vastauksia, joihin vedoten ministeriö ja rakennuttajayhtiöt voisivat muuttaa asumisoikeusasunnot kovan rahan asunnoiksi. Tähän tähdäten on myös hallitusohjelman toimeenpanosuunnitelman kärkihankkeissa mainittu säädösmuutoksesta, jonka myötä *”Olemassa olevan ARA- asuntokannan käyttö- ja luovutusrajoituksista joustetaan.”* Joustamisella tarkoitetaan rajoituksista luopumista. Samaan viittaa myös hallitusohjelman em. maininta rahoituksen itsenäisyydestä.

Jossain on siis jo päätetty mitä tullaan ASO-järjestelmälle tekemään ja asukkailta kysytään vasta tässä vaiheessa kiinnostusta tämän yhden ainoan vastausvaihtoehdon suhteen. Varmistaakseen toivotut vastaukset on kyselyä höystetty runsailla johdatteluteksteillä, joissa ensin useampaan kertaan pelotellaan nykyistä järjestelmää uhkaavalla konkurssilla, jopa asukkaiden sijoittamien ASO-maksujen menettämällä ja sitten tarjotaan ratkaisuksi vain asumisoikeudesta luopumisen vaihtoehtoja.

Kyselyn lienee pitkälle laatineet toimeksiantajat, jotka ovat siis itse etukäteen jo määritelleet mielestään oleellisuuden asukkaita ja järjestelmää uhkaavan riskin eikä muita kysellä. Tuntuu siis kovin ristiriitaiselta todeta kyselyn johdannossa tarkoitukseksi *”selvittää... järjestelmän riskejä”* kun tämä yksi ainut ennalta valittu riski on jo kysymyksiin valmiiksi maalattu.

Jos kyselyä olisi hyvän tutkimuskäytännön mukaisesti edeltänyt asukkaiden tai edes heidän edustajiensa avoin haastattelu potentiaalisista ja todellisiksi koetuista riskeistä, olisi vaihtoehtoisia ja paljon todellisempiakin riskejä tullut esiin useita. Mm. järjestelmän tulevaisuuden ja asukkaiden

kannalta yksi suurimmista riskeistä on yhtiöiden ja hallituksen vakava poliittinen pyrkimys järjestelmän lakkauttamiseen ja asuntojen muuttamiseen kovanrahanasunnoiksi. Miksi tästä todellisesta ja parhaillaan realisoituvasta järjestelmän riskistä ei esitetty ainuttakaan kysymystä asukkaiden vastattavaksi? Ratkaisu on johdonmukainen jos ja kun riskejä ja mahdollisuuksia tarkastellaan rahastajien eikä maksajien näkökulmasta.

Ministeriön ja rakennuttajayhtiöiden tähtäimessä lienee ollut jo pitkään asumisoikeusjärjestelmän lopettaminen sillä ne itse ajoivat aikanaan asukasjärjestön, oikeusministeriön ja kirjanpitolautakunnan vastustuksesta huolimatta läpi asukkaiden taloudellista riskiä lisänneen lakimuutoksen, jolla ASO-maksut muutettiin yhtiöiden taseissa vieraan pääoman momentilta riskilliseksi pääomaksi. Rakennuttajayhtiöt ovat yksin vastuussa myös lainanlyhennysten laiminlyönneistä ja varojen pumppaamisesta osinkoina ja ylilaskutuksina ulos järjestelmästä. Siis nämä kyselyn laatijat tavoitteineen ja valtuuksineen ovat itse ASO-järjestelmän ja asukkaiden suurin riski.

Kyselyn tilanneet ja sen pääpiirteissään laatineet tahot ovat halunneet rajata kyselystä pois sellaiset todelliset riskejä vähentävät vaihtoehdot, jotka kannatusta saadessaan voisivat viedä eri suuntaan kuin mihin he itse ovat poliittisesti pyrkimässä. Yksi tunnetuimmista vaihtoehdoista on jo 1980-luvulta saakka ministeriön tiedossa ollut asukkaiden suvereenisti hallitsemien asumisoikeusyhdistysten malli, josta on enimmäkseen hyviä kokemuksia mm. pohjoismaista ja sittemmin myös esimerkiksi Jyväskylän seudun asumisoikeusyhdistyksen kohteesta. Tämä malli on se, jota oltiin 1990-luvun alussa tuomassa Suomeen ja se mainittiin tavoitteeksi 65 kertaa lain yleisperusteluissa. Tämä on se malli, jonka kaltaista eduskunta on ponnellaan vaatinut hallitukselta saamatta kuitenkaan vielä sitä tarkoittavaa lakiesitystä. Hallitus ehdotti aivan erillistä lakia asumisoikeusyhdistyksistä, mutta se ei vastannut eduskunnan toiveeseen saada korjaus vuoden 1991-lakiin, joka olisi koskenut kaikkia maamme ASO-asuntoja. Maassamme on nykyään siis toiminnassa kaksi eri ASO-järjestelmää, kohteiden ulkopuolisten yhtiöiden omistama ns. **vuokra-aso** ja toisena asukkaiden yhdistysten omistama **aito-ASO**. Ministeriön kyselyssä on tuo aito-ASO rajattu tarkastelun ulkopuolelle ja samalla on rajattu pois ne todelliset mahdollisuudet, joilla asukkaita uhkaavat riskit voitaisiin poistaa.

Yhtä lailla kyselystä on rajattu pois myös äänioikeusmalli, jolla suotaisiin vuokra-ASO:n asukkaille riskipääomasijoitustansa vastaava äänioikeus nykyisin kohteita omistavien yhtiöiden yhtiökokouksissa. Siis vastausvaihtoehtoja tarjottiin vain yksi ja se tähtää nykyisten rakennuttajayhtiöiden sekä niiden taustaorganisaatioiden sekä valtion tuottojen maksimointiin asukkaiden kustannuksella. Tällainen vastaajien ohjailu ei kuulu pätevien ja aidosti parhaimpia ratkaisuja etsivien kyselymenetelmien käytäntöihin. Kun kyselyn tuloksia mitä ilmeisimmin tultaneen käyttämään myös poliittisessa päätöksenteossa, joka lisännee huomattavasti kyselyyn pahaa aavistamatta vastanneiden asukkaiden taloudellista sekä kotinsa menettämisen uhkaa, on katsottava, ettei kysely tällaisenaan vastaa myöskään tutkimustoiminnan eettisiä vaatimuksia.

Väittämässä 41 kuvattu muutos merkitsisi asukkaiden ASO-maksuina sijoittamien pääomien lahjoittamista yhtiöille ilman reaaliarvoa. Tällä väittämällä tietoiskuineen pelotellaan asukkaat seuraavissa väittämässä esitettyjen muutosten kannalle ja samalla valmistellaan varattomimpien asukkaiden asumisoikeuksien ostamista pois tilanteesta, jossa omaksi lunastamisen hinta paljastuu heille mahdottoman kalliiksi.

Väittäjä 43 niin ikään suostuttelee kuvitteellisen alhaisen käyttöasteen kustannuksilla pelotellen hyväksymän ASO-järjestelmästä luopumiseen vaikka todellisuudessa yhtiöt ovat toisaalla

(esimerkiksi asukasedustajien tapaamisissa ja eduskunnan ympäristövaliokunnassa) kehuskelleet kiinteistöjohtamisen taidoillaan ja sataa prosenttia lähestyvillä käyttöasteillaan.

Todellisuudessa vajaakäyttöäkin on, mutta sen korjaaminen ei edellyttäisi järjestelmän romuttamista kun ei ole vielä edes kokeiltu hintakilpailukeinoa, joka varmaan tehoaisi asumisoikeusasuntoon jonottavien suuren määrän vain kasvaessa entisestään. On vailla vankkaa perustaa väittää, ettei pienillä paikkakunnilla olisi edellytyksiä ASO-asuntojen ylläpidolle. Esimerkiksi Saarijärvellä on aito-ASO asukkaiden perustaman asumisoikeusyhdistyksen toimesta rakennuttanut uuden kohteen, jonka talous on erittäin vakaalla pohjalla.

Väittämä 42 on siis Sipilän hallituksen kirjausten ja rakennuttajayhtiöiden intressien kannalta keskeinen ja taloudellisilta vaikutuksiltaan merkittävin. Väittämässä houkutellaan vastaajia hyväksymään ASO-kiinteistöjen muuttaminen asunto-osakeyhtiöksi lupaamalla heille epämääräisesti mahdollisuutta asunnon omaksi lunastamiseen. Periaatteellisella tasolla liikuttaessa omaksi lunastamiselle saataneen runsaasti kannatusta, mutta jos lunastamisen todennäköisimmät (jossain jo valmiiksi kaavailut) ehdot asukkaille koituvine kustannuksineen olisi esitetty samassa yhteydessä, niin positiivisten vastausten määrä ei riittäisi lakimuutoksen runnomisen tueksi. Tässä väittämässä harhautetaan ihmiset ottamaan kantaa asiaan, johon heille ei ole annettu tiedollisia edellytyksiä vastata oman etunsa kannalta viisaalla tavalla. Harhautuksen tahallisuudesta kertoo mm. se, ettei muuten niin runsaiden tietoisukujen joukkoon ole laadittu riviäkään tästä vastaamisen kannalta olennaisimmasta seikasta eli omaksi lunastamisen hinnasta.

Jos tällaisella vain rahastajien intresseistä lähtevällä valmistelulla ja ”kuulemisella” aiotaan ajaa asukkaille aikanaan pysyväksi luvatut asumisoikeusasunnot yksityistettäväksi eniten tarjoaville tai muuten vain varakkaimmille mukaan lukien yhtiöiden nykyiset omistajat ja asuntosijoitusrahastot, joilla on yhtiöiden & ministeriön määrittelemien hinnoin mahdollisuus asunnon lunastukseen, voi se johtaa kymmenien tuhansien asukkaiden oikeuksien loukkaamiseen ja sen vähäisenkin ARA-asuntoihin liittyneen taloudellisen asumisturvan riistämiseen.

Kyseinen kysely tulee edellä mainituista rajauksista ja johdatteluista johtuen tuottamaan erittäin yksipuolisen ja asukkaiden oikeuksien kannalta harhaan johtavan kuvan ASO-järjestelmän riskeistä ja niiden välttämismahdollisuuksista. Kyselyn puolueellisuudesta ja manipuloitavuudesta todistaa myös se tapa, jolla vastaajajoukon valinta tai valikoituminen on ”järjestetty”. Kyselylomakkeen jakelu on jätetty rakennuttajayhtiöiden mielivallasta riippuvaiseksi luottaen niiden mahdollisiin postituksiin ja antaen mahdollisuus manipulatiivisesti sopivien vastaajien valintaan. Asukasjärjestölle saapuneiden valitusten mukaan useimmat yhtiöistä ovat jättäneet vastauslinkin jakamatta kattavasti asukkailleen. Aineiston edustavuutta ja tulosten luotettavuutta heikentää huomattavasti myös se, että kyselytietojärjestelmä on antanut saman vastaajan vastata kyselyyn useampaan kertaan.

Lainsäädännön valmistelu tällä tavoin ei täytä hallintolaissa määrättyä hyvän hallinnon vaatimusta, jonka mukaan ”Viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti. Viranomaisen toimien on oltava puolueettomia ja oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden. Niiden on suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia.” Koskapa näitä hallintolain vaatimuksia on kyselyn toimeksiannossa ja ohjauksessa rikottu räikeästi on valitus viranomaisen menettelystä tekeillä korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Toivottavasti PTT saa kyselyn tulosten analysoinnilla ja kriittisellä tarkastelulla sekä etenkin sitä täydentävien laadullisten haastattelujen ja teille luovuttamieni aineistojen avulla syntyvillä tuloksillaan korjattua ministeriön toimeksiannon aiheuttamia tutkimuksellisia ongelmia niin, että PTT:n arvovalta ja yleinen hyvän tutkijan maine ei tulisi valjastettua tukemaan asukkaiden perusoikeuksien räikeää loukkaamista. Kaikilla ei ole enää, asunnon pitkälle maksettuaan, varaa asuntonsa omaksi lunastamiseen eli sen uudelleen maksamiseen hinnalla millä hyvänsä. Missä on oikeus ja kohtuus ja mikä järjestelmä sen parhaiten toteuttaisi? Siinä asukkaiden keskeinen kysymys teille tutkijoille.

Perusoikeus- ja tasa-arvoterveisin

Eric Hällström Yht.lis.

Suomen Asumisoikeusasukkaat (SASO) ry:n puheenjohtaja

LIITE: Kommentteja väittämiin 1 – 40.

Muiden kuin edellä käsiteltyjen ydinväittämien osalta voidaan esittää seuraavat kysymykset ja kommentit:

Väittämä 1. Asumisen turvallisuus mielletään yleensä lähitulevaisuuteen katsoen jolloin irtisanomissuoja koetaan positiiviseksi. Tästä ei pidä vetää yleistystä, että sama tunne pätsi pitkällä tähtäyksellä. Tosiasia on, että suurin osa alkuperäisistä ASO-asukkaista on luopunut järjestelmästä sen pitkän aikavälin taloudellisen turvattomuuden ja mielettömyyden tähden. Kyselyllä olisi ollut tarpeellista kuulla myös poismuuttaneita perusteluineen. Nykyisten ASO-asukkaiden joukossa on paljon uusia, joille ei ole vielä valjennut systeemin taloudellinen turvattomuus koko karmeudessaan. Nyt tehdyllä vastaajiston rajauksella menetetään paljon tärkeää tietoa nimenomaan järjestelmän suurimmasta riskistä, mutta saadaan nykyistä järjestelmää hallinnoiville mieluisampia tuloksia.

Väittämä 2. Asumiskustannusten kohtuullisuuden tarkastelu olisi myös pitänyt tarkentaa jakaa vähintään kahtia. Useimmat mieltänevät tässä tarkoitettavan kuukausittaisia kustannuksia, jotka nekään eivät ole kohtuulliset vakavammin otettavien selvitysten mukaan, mutta olisipa kysytty kumulatiivisia kustannuksia, niin tuskin monikaan yhtyisi väittämään niiden kohtuullisuudesta sillä asuntonsa joutuu maksamaan useampaan kertaan. Tämä vuokralaistodellisuus on aivan muuta kuin se mitä asukkaille on markkinoinnissa luvattu.

Väittämä 3. Tämä on outo kysymys, sillä asumisessa sinällään ei ole taloudellista riskiä. Miten kysymyksen laatijat osaisivat itse vastata tuohon kysymykseen? Riskiä on mm. siinä, että sijoittaa 15 % asunnon arvosta ja saattaa menettää sen kun yhtiöiden päättäjät halutessaan ajavat yhtiön konkurssiin ja teettävät ministeriöllä & eduskunnalla lain, joka mahdollistaa asukkaiden sijoituksen anastamisen. Taloudellinen riskinsä on myös siinä, jos vuodet vierivät ja asukkaat maksavat talon lainat, mutta saavatkin sitten vastineeksi vain ehdotuksen omaksi lunastamisesta (uudelleen) jollain mielettömällä hinnalla. Monille on näiden rahastajien intresseistä lähtevien lakihankkeiden tähden iso riski siinä, että ajan myötä menettää

mahdollisuutensa vaihtaa omistusasujaksi kun voimat ja vakuudet eivät enää riitä edes ison lainan saantiin sati sen lyhentämiseen.

Väittämä 4. Asumiseen liittyviä asioita on taivaan ja maan välillä lukematon määrä. Olisi edesvastuutonta raportoida yleistäen eli kaikkea kattaen, että asukkaiden vaikutusmahdollisuudet ovat sitä tai tätä.

Väittämä 5. Tähän vastaaminen on helppoa.

Väittämä 6. Hakujärjestelmä voidaan mieltää eri tavoin. Yhdelle se on tietojärjestelmä toiselle koko systeemi palvelupisteiden sijaintineen, termeineen, ehtoineen, kriteereineen ja prosesseineen. Ota siitä sitten selvä.

Väittämä 7. Asukkaan pääomasijoituksen sopivuudesta saa sellaisen vastauksen kuin on kysymyskin. Jos olisi kysytty tämän sijoituksen riskittömyyttä tai kannattavuutta, vastaukset olisivat varmaan hyvin erilaiset kuin nimettäessä kyseinen sijoitus vain ASO-maksuksi, jolle ei ole tapana edes odottaa muuta kuin irtisanomissuojaa ja pääsyä kynnyksen yli ASO-taloon.

Väittämä 8. Miten on tarkoitus tulkita perinnöksi jättämisen tärkeydestä saatavat vastaukset? Mistä arvellaan johtuvan, jos tätä ei koeta tärkeäksi tai jos se koetaan tärkeäksi? Omakohtaisesti voin todeta, että järjestelmän piiriin tultaessa tämä tuntui tärkeältä, mutta kun on ajan myötä paljastunut että kyse onkin vain vuokra-asunnosta eikä aidosta luvatussa ASOsta, niin enpä koe enää mielekkääksi, enkä siis myöskään tärkeäksi, jälkeläisten joutumista samaan räänkiin lypsettäväksi. Jos kuitenkin järjestelmästä saataisiin asukkaille taloudellisessa mielessä kestäväällä tavalla järkevä, niin heti heräisi uudelleen ajatus myös perinnöksi antamisesta ettei maksamani asunto noin vain joutuisi ovelien anastajien kynsiin. Oletan ja tiedän myös monien muiden asukkaiden ajattelevan samoin. Tätä sofistikoitunutta kokemusasiantuntemusta olisi ollut tarjolla, mutta valitettavasti ministeriö katsoi paremmaksi hosua asian "selvittämiseen" epäselvyyttä tuottavalla rasti ruutuun lomakkeella omien suppeiden ja todellisuudesta vieraiden aivoitustensa pohjalta.

Väittämä 9. Asunnon vaihtamisen onnistuminen riippuu asuntojen määrästä suhteessa asuntoa etsivien määrään, mutta myös tarjonnan ja kysynnän rakenteiden kohtaannosta, jossa tapahtuu muutosta ajassa. Eräs todella merkittävä seikka on asukkaiden vaihtuvuus, mutta dynamiikkaa ei voi pitää vain hyvänä ilmiönä silloin kun se johtuu asumisen kalleudesta ja sen aiheuttamasta tilapäisyydestä.

Väittämä 10. Miten on tarkoitus tulkita asumisen vakautta? Mitä tuloksista on tarkoitus viedä tästä lainsäädännön valmisteluun? Jos asukaskanta on saatu ylihinnoittelulla vaihtumaan niin, että tilapäisten osuus on noussut suureksi, niin helpottaako se asuntojen muuttamista keinottelun kohteeksi?

Väittämä 11. Tämä on erittäin mielenkiintoinen ja ovela kysymys. Eikö todellakaan haluta edes ASO-kyselyssä nähdä sitä "välimuotoa", jollaiseksi ASOa piti rakentaman. Miksi ihmeessä vaihtoehtoja on vain nuo kaksi, omistus tai vuokra? Eivätkö kyselyn tilaat ole lainkaan kiinnostuneita tietämään onko asukkaille muodostunut mahdollinen asolaisen identiteetti? Kyselyn kokonaisuus paljastaa, että eipä se todellakaan näytä kiinnostavan kun päätavoitteena on järjestelmän alasajo.

Väittämä 12. Tässä kysymyksessä on se vaara, että kyselyn tilaajat tulkitsevat tuloksia tarkoitushakuisesti oman politiikkansa tueksi. Jos vastaajien enemmistö yhtyy väittämään, sillä yritettäneen todistella, että asukkaat ovat olleet tietoisia asemastaan ja pääomasijoituksensa luonteesta pelkkänä "panttina". Kysymys on sikäli epärelevantti, että todellisuudessa vuokra-ASO-järjestelmässä ei ole kumpaakaan, ei panttia eikä yksityistä omistusoikeutta. Onkohan tämä kysymys laadittu vahingossa vai tahallaan tuollaiseksi? Yhtiöt ovat jo kymmenen vuotta sitten saaneet muutettua ASO-maksun pantista riskilliseksi pääomaksi. Miksi siis vielä käytetään sanaa pantti? Yhtiöiden ja ministeriön & ARA:n viestintä ASO-järjestelmästä on antanut ymmärtää, että ASO-asuminen on omistusasuntoon verrattava. Kun asukkaat ja asukasjärjestöt tuohon lupaukseen vedoten alkoivat vaatimaan vuokralaisuutta suurempaa valtaa järjestelmässä, muuttivat yhtiöt taktiikkaansa ja ovat siitä lähtien yrittäneet saada todisteltua, ettei moista lupausta olisi annettukaan. Tämä

väittämä on tarkoitettu juuri tuollaiseen käyttöön. Ajan kuluessa tähän väitteeseen yhtyvien joukko on lisääntymässä sillä asukasjärjestöjen vaatimuksiin ei ole vastattu korjaamalla asukkaiden asemaa vaan ainoastaan viestintää. Tämä kysymys paljastaa jälleen sen millaisiin ongelmiin kyselyssä joudutaan kun lähtökohtaisesti rajataan tarkastelun ulkopuolelle aidon ASOn omistusratkaisut, yhdistysmalli ja äänioikeusmalli. Jäljelle jätetään vain yksityisomistus tai vuokralaisuus, joista kumpikaan ei kuulu aitoon ASO-järjestelmään.

Väittämä 13. Mitähän kukakin mahtaa ajatella taloon liittyvillä asioilla? Assosiaatiot ovat monet, ja sen myötä tulkintamahdollisuudet rajattoman mielivaltaiset. Taloon liittyy kaikki lainojen lyhennyksistä kukkapenkien kitkemiseen.

Väittämä 14. Taloa paljon abstraktimpi sana yhteisö on vaarallisen hämäävä. Moneltakohan vastaajalta jää lukematta kysymyspatterin päällä oleva ohje ja kuvittelevat tässä tarkoitettavan asukkaiden yhteisöä?

Väittämä 15. Miksi moinen epämääräisyys ja tulkinnanvaraisuus jälleen? "Asumiskustannuksiin liittyvät asiat" pitää sisällään vaikka mitä. Näin voisi kuvitella saatavan yksinvaltaisen rahastajan kannalta suotuisampia tuloksia jos ja kun osa asukkaista tulee miettineeksi myös mahdollisuuksiaan säätää vaikkapa sähkön ja veden kulutusta. Jokainen tietää kysymättäkin, että Suomessa voi yleensä asukas päättää sähkön ja veden kulutuksesta olipa asumismuoto mikä tahansa. Toinen on tilanne vuokra-ASOssa vastikkeen osalta, jonka päättää liikesalaisuuden suojissa ulkopuolisen yhtiön johto. Vastikkeesta vain vajaa viidennes on hoitomenoja, josta asukkaat saavat nähdäkseen budjetin, mutta voivat tosiasiaassa vaikuttaa vain muutamaaan prosenttiin kuluista. Yhtiöt hoitavat alihankinnat ilman asukkaille suotua mahdollisuutta osallistua edes kilpailutuksiin.

Väittämä 16. Mitä tähän väittämään saadusta vastauksista on tarkoitus päätellä. Sitäkö, että "asukkaiden mielestä valvonta on..." jollain tasolla vai sitäkö, että väittämään liittyvä vahvasti johdatteleva tietoisku oli luettu ja otettu totena? Julkinen valvonta ei todellakaan ole toiminut niin kuin lomakkeen tietoiskussa väitetään. Tästä on näyttöä vaikka kuinka paljon eri oikeusinstansseista ja valituspinoista.

Väittämä 17. Vaikutusmahdollisuuksien tärkeänä pitämistä koskevaan väittämään voi olla vaikea tai jopa mahdotonta vastata jos vaikutusmahdollisuuksia ei ole. Jos väittämään yhtyy, se saatetaan viimeistään tilaajien viestinnässä asettaa kontekstiin, jossa syntyy mielikuva asukasdemokratian toteutumisesta vaikka sellaista ei ole. Yhtiöt ovat aiempienkin kyselyiden tuloksia vääristelleet poliitikkoja lobatessaan.

Väittämä 18. Tässä on sama riski kuin edellisessä väittämässä.

Väittämä 19. Yhteisö-käsite on hämärä. Esimerkiksi asukastoimikunnan ja ulkopuolisen yhtiön taloudenhoito voi mennä sekaisin vaikka väittämäpatterin päällä on ohje. Valitettavasti monet eivät niitä lue.

Väittämä 20. Johdatteleva tietoisku tuottaa ongelman kuten väittämässä 16.

Väittämä 21. Tässä jos missä näkyy kyselyn motto ja rahastajamentaliteetti paljaimmillaan. Vaikka asumisen kustannuksia olisi oikeasti alennettavissa, kysellään vain mahdollisuuksista lisätä asukkaiden kustannuksia tavalla taikka toisella. Väittämän alakohdat a ja b osoittavat implisiittisesti, että myös kyselyn laatija tietää asukkaiden nykyisen päätösvallan niukkuuden. Mutta vallan, demokratian ja sen taloudellisesti pitkälle kestävänsä asumisen oikeuden saamiseksi ei kysytä asukkaiden kiinnostusta olemassa olevista aidoista ASO-malleista vaan tarjotaan ainoastaan mahdollisuutta ostaa lisää demokratiaa ja asumisen oikeutta. On aika törkeätä tehdä näistä jo maksetuista perusoikeuksista kauppatavaraa ja latistaa lainsäädäntö sekä asukkaiden kuuleminen vain tämän lisärahaduksen palvelukseen. Jos tilaajan mielestä ja bisneksen parantamislaskelmien mukaan riittävä määrä asukkaista on valmis lisämaksuihin, käytettäneen sitä perusteluna tarjotun muutoksen tekemiseen. Jos taas enemmistö vastustaa tätä lisärahadusta, voidaan siitä vetää päätelmät ettei asukkaat mukamas halua lisää valtaa kun eivät ole siitä mitään valmiit maksamaan. Valitettavasti näitä kieroja kyselyitä ja tulkintoja on tullut nähtyä jo liikaakin joten kyseessä ei

ole sairaalloon kyynisyys vaan kokemuksen tuoma ennakoiva valppaus. Nämä varoitukseni ovat toisinaan jopa tuottaneet tulosta ja yhtiöt sekä ministeriö ovat onnistuneet välttämään muutamia mokiaan, mutta perusasetelmien korjaamiseen ei näillä kommentteillani ole ollut vähääkään vaikutusta.

Väittämä 22. Tämä on mielikuvien mittausta. Johdatteleva tietoisuus parantaa tuloksia joten yleistäminen ei ole perusteltavissa. Tarkoitushakuisesti on pääomavastike yhdistetty hoitovastikkeen kanssa samaan väittämään jotta senkin osalta voitaisiin vapaasti tulkita todellisuutta parempia tuloksia. Kuten edellä kerroin tiedon saanti näiden kahden menoluokan osalta poikkeaa kuin yö ja päivä toisistaan.

Väittämä 23. Tämä on mielikuvien mittausta. Johdatteleva tietoisuus ja yhtiön asiakaslehden mainosjutut parantavat tuloksia joten yleistäminen ei ole perusteltavissa.

Väittämä 24. Tämä on mielikuvien mittausta. Tietoisuus ja yhtiön asiakaslehden jutut parantavat tuloksia joten yleistäminen ei ole perusteltavissa.

Väittämä 25. Tämän väittämän tietoisuus on totaalisen harhaanjohtava kun siinä väitetään, että "käyttövastike määräytyy suhteessa asukkaan aiheuttamiin asumisen kuluihin (esimerkiksi henkilökohtainen veden ja sähkön kulutus)". Todellisuudessa yli 80 % käyttövastikkeesta muodostuu kuluista, joiden kohdekohtaista kuluerittelyä ei asukkailla edes näytetä. Vastauksilla, jotka perustuvat tällaiseen sumutukseen ei ole mitään arvoa.

Väittämä 26. Tämä on kysymättäkin selvää. Mitä tällä haetaan? Ettei vain olisi taas tarkoitus antaa ymmärtää, että asukkaat ikään kuin suuresti kannattaisivat varaumien maksattamista nykyisellä tavalla. Mm. ARA on joutunut usein huomauttamaan ja ministeriö on joutunut säädöksiään täsmentämään juuri siitä syystä, että varaukset ovat olleet liian suuria ja ylittäneet ronskisti ohjeavot. Korjaussuunnitelmien salaaminen on luonut epäluottamuksen sen osalta tulotaisiinko varauksia oikeasti edes käyttämään korjaamiin. Tämän suurten ja pitkäjänteisten menojen käsittelyssä tulisi olla enemmän tarkkuutta esim. siltä osin millaisten ja milloin tapahtuvien korjausten maksattamista tarkoitetaan. Yhdellä asukassukupolvella ei voida kohtuudella maksattaa peruskorjauksia, joiden rahoittamiseen yleensä asunto-osakeyhtiötkin ottavat erillistä lainaa ja sen maksavat yleensä uudet asukkaat.

Väittämä 27. Tähän voi olla vaikea vastata kun ihmisille ei ole annettu tietoa juuri tästä asiasta ja sopivasti juuri tähän ei olekaan liitetty tietoisuutta. Miksi? Siitä ei ole mitään mukavia tuloksia odotettavissa jos olisi tarkemmin kerrottu paljonko me maksamme muiden kohteiden kuluja ja aivan uusien tonttien sekä rakennusten hankintaa, jotka ovat kaikkea muuta kuin asukkaiden itsensä aiheuttamia kuluja vaikka ne sallitaankin ministeriön ohjeella laskettavaksi ns. omakustannusten joukkoon.

Väittämä 28. Osa vastaajista kokee riskiä ja osa ei. Mitä sitten? Mihin tätä tietoa tarvitaan? Ei ainakaan riskin poistoon sillä nyt näköjään pelataan vain riskintunteella. Yhtäältä markkinointiviestinnässä yhtiöt ja ministeriö vakuuttelevat ASO-asumisen riskittömyydellä ja ASO-maksun saamisella pois muuttaessaan. Toisaalta tässä kyselyssä luodaan vastaajille tietoisesti vahvaa riskintunnetta ja rahojen menettämisen pelkoa. Mistä moinen ristiriita? Kumpi on kyselyn teettäjien mielestä lähempänä totta: Onko tuota riskiä olemassa vai ei. Hehän sen tietävät jos ketkä kun ovat salaamiensa laskelmien vartijoita. Yksi on varmaa: Tämä muistutus riskistä vaikuttaa lomakkeella seuraavaksi tuleviin väittämiin annettaviin vastauksiin kyselyn teettäjien poliittisten pyrkimysten suuntaisesti. Ne lisäävät ASO-järjestelmästä luopumisen valmiutta.

Väittämä 29. Kilpailuttamiset eivät ole ainakaan asukkailla läpinäkyviä. Toivottavasti sellaista johtopäätöstä ei näistä vedettäisi olivatpa vastaukset mitä tahansa.

Väittämä 30. Tästäkin asiasta on saatavissa pätevää faktaa monista selvityksistä joten asian kysymisellä tässä yhteydessä lienee jokin muu tarkoitus kuin faktojen kerääminen. Mielikuvia tällä mitattaneen ja valitettavasti useimmat ajattelevat tähän vastatessaan vain kuukausittaisia menoja eivätkä tule vertailleeksi pitkän aikavälin kokonaiskustannuksia eri hallintamuotojen kesken. Niistä ei ole jaettu tietoa asukkailla

edes tietoiskussa sillä faktat eivät ole mairittelevia. Yhtiöt ovat estäneet myös asukasjärjestöjä jakamasta vertailufaktoja asukkaille.

Väittämä 31. Tämä on kysymättäkin selvää ja etenkin jos hallinto on nykyisen vuokra-ason lailla kokonaan ulkopuolisten rahastajien käsissä. Tämä väittämä tietoiskuineen laittaa pelotteluun lisää tehoa ja ohjaa vastaamaan seuraavissa väittämissä systeemin karille ajaneiden yhtiöiden toivomalla tavalla.

Väittämä 32. Tämän kohdan pelottelutietoisku on ymmärrettävissä vain kertausmielessä. Mitään muuta perustetta sen toistamiseen tässä ei ole.

Väittämä 33. Kiva tietä mitä mieltä vastaajat ovat jos vain tietäisi ketkä vastasivat ja edustavatko he luotettavasti ketään. Pahimmassa tapauksessa jos tulokset miellyttävät toimeksiantajaa, ne tullaan julkistamaan ikään kuin lisätodisteena asukkaiden tyytyväisyydestä.

Väittämä 34. Olisipa kiva tietää miksi tämäkin kysymys on esitetty juuri tässä kohdassa? Ei liene sattuma, että tämä sopii hyvin siihen sarjaan, jolla luodaan myönteisiä assosiaatioita ASO:lle vaihtoehdoksi tarjottavaan omistusmalliin liittyen. Se on siis luonteva osa markkinointiviestinnästä tuttua push – pull – strategiaa, jolla ihmiset saadaan liikkumaan haluttuun suuntaan.

Väittämä 35. Muutostöiden korvausesimerkki antaa tuplasti liian ruusuisen kuvan todellisuudesta. Ylivoimaisesti suurinta osaa asunnoista koskettaa yhtiöiden määrittelemä korvaustaulukko, jonka mukaan korvaus pienenee nolnaan jo kymmenessä vuodessa vaikka korjauksen asunnon laatua kohottava vaikutus kestäisi vielä sen jälkeenkin kymmeniä vuosia.

Väittämä 36. Voi kun vastaajat tietäisivät nykypäivän vaatimukset ja kenen asettamat.

Väittämä 37. Taas on sekoitettu samaan kysymykseen kaksi eri asiaa (asunto ja kiinteistö), vahingossako vai tahallaan. Ja mitä ehtoja mahdetaan tarkoittaa, niitä on monia eivät lainkaan kirkkaina mielessä kun tähän vastataan. Tulee siis puuta heinää, mutta datana helposti laskettavaa pylväiksi saakka. Asunnon kunnosta huolehtii ensisijaisesti asukas, mutta siihen vaikuttaa myös yhtiö sekä huolto. Kiinteistön kunnosta vastaa ensisijaisesti huolto ja yhtiö, mutta jossain määrin myös asukkaat. Kummastako on kyse? Miten tähän saatavia tuloksia pystytään tulkitsemaan? Ettei vain olisi tämänkin kysymyksen juuri tähän asettamisen tarkoituksena muistuttaa ASO-järjestelmän vaihtoehdoksi tarjottavan omistusmallin paremmasta kannustavuudesta. Ainkain jos tähän tulee sopivat tulokset, niitä voidaan käyttää lisäperusteena ASO-järjestelmän romuttamisessa.

Väittämä 38. Kun tiedetään miten valikoiden yhtiöt ja ministeriö nostavat kyselyistä esiin otsikoiksi tarjottavaa niin tuntuu kurjalta vastata tuohonkaan kysymykseen. Vaikka talossa olisi asukasdemokratiaa esimerkiksi niissä suppeissa pihansiivous- ym. askareissa, joita asukastoimikunta johtaa niin tuloksia saatetaan kuitenkin käyttää sen mielikuvan luomiseen, että asukasdemokratia vallitsisi mukamas laajemminkin koko järjestelmässä. Jos taas vastaukset osoittavat, ettei demokratiaan talossa olla tyytyväisiä, niin siitä voidaan ottaa lisäperuste koko ASO-järjestelmän romuttamiselle ikään kuin se tilalle tarjottava omistusmalli lisäisi demokratiaa myös niille, joiden varat eivät riitä asunnon omaksi lunastamiseen.

Väittämä 39. Tämänkin tuloksia voidaan tulkita ja viestittää ”tarkoituksenmukaisesti” ;-) olivatpa ne mitkä tahansa.

Väittämä 40. Ja taas tuo epäselvä ”yhteisö” kummittelee täällä. Useimmat saattavat mieltää sen tarkoittavan kohdekohtaista yhteisöä vaikka kysyjien mielessä lienee ollut jotain isompaa. Valitettavasti mitään suurempaa yhteisöä ei ole olemassa yhteisöllisyyden varsinaisessa merkityksessä. Esimerkiksi yhtiöt ovat teknisesti estäneet asukkaita kohtaamasta toisiaan asukkaiden kustannuksella rakennetuissa yhtiöiden ylläpitämässä intraneteissä ylitse kohderajojen. Yhtiön asiakasviestinnän tutkimukseksi tästä kysymyksestä

ei ole, mutta jos asukastoimikunnat ovat olleet aktiivisia, niin niille osoitettu kiitos varmaan kelpaa yhtiöille levitettäväksi ikään kuin todisteena niiden viestinnän onnistumisesta.

NETTIKYSELY

Kerro näkemyksesi asumisoikeusasumisesta!

Pellervon taloustutkimus PTT toteuttaa ympäristöministeriön toimeksiannosta selvityksen asumisoikeusjärjestelmän riskeistä. Vastaamalla voit vaikuttaa asumisoikeusjärjestelmän tulevaisuuteen.

Tällä kyselyllä selvitetään asumisoikeustalojen asukkaiden näkemyksiä asumismuodon hyvistä ja huonoista puolista.

Kyselylomakkeessa esitetään kysymyksiä muun muassa asumiskustannuksista ja asukkaiden mahdollisuuksista vaikuttaa taloyhtiön asioissa.

Vastaamiseen kuluu noin 10 minuuttia.

Jos olet jo vastannut kyselyyn, on tämä pyyntö aiheeton. Kiitos osallistumisesta!

Vastauksesi käsitellään luottamuksellisesti ja anonyymisti. Tuloksista ei voi tunnistaa yksittäisen vastaajan tietoja.

ASO asumismuotona

Seuraavissa väittämissä pyydetään ottamaan kantaa siihen, minkä koet tärkeäksi asumisoikeusasumisessa ja miten hyvin se toteutuu nykytilanteessa.

Arvioi jokaista kohtaa asteikolla 5-1 ja valitse vaihtoehto, joka vastaa parhaiten omaa näkemystäsi.

21. Olisin valmis maksamaan suuremman asumisoikeusmaksun (nykyisin 15 %), jos vastineena saisin

	5 = täysin samaa mieltä	4	3	2	1 = täysin eri mieltä	En osaa sanoa
a) enemmän päätösvaltaa asumisoikeustalossani. *	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
b) enemmän päätösvaltaa asumisoikeusyhteisössä. *	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
c) paremman sijainnin tai varustelutason. *	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

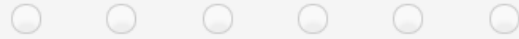
Tietoisku 1: Kuka valvoo järjestelmää?

Ympäristöministeriön alaisuudessa toimiva Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) myöntää ASO-talojen rakentamisen ja peruskorjauksen mahdollistamille lainoille valtion takauksen ja korkotuen, sekä valvoo asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeiden määrittämistä ja niistä asukkaille annettavia tietoja sekä asumisoikeusyhtiöidentuoton tuloutusta.

Kunta hyväksyy asumisoikeustalojen asukasvalinnat ja vahvistaa asumisoikeusmaksun luovutushinnan.

Talon omistajan laiminlyödessä asukkaiden osallistumis- ja vaikutusmahdollisuuksia tai muutoin menetellessä asumisoikeusasunnoista annetun lain vastaisesti asian voi viedä aluehallintovirastoon. Sopimusasioita koskevissa kiistakysymyksissä asukas voi kääntyä Kuluttajariitalautakunnan puoleen.

30. Asumisoikeusasuminen on edullista muihin asumismuotoihin verrattuna. *



Tietoisku 2: Mitä tietoa lain mukaan asukkaan tulee saada?

Asukkaan tulee saada tietoa oman ASO-talonsa ja asumisoikeusyhteisön taloudenpidosta, mm. käyttövastikkeen kuluerien erittely, korjaukseen varautumisen määrä ja sen käyttötarkoitus sekä tasaamisen perusteet ja tasauksen vaikutus vastikkeeseen.

Tietoisku 3: Mitä tapahtuu talon rakennusaikaisille lainoille?

ASO-talojen rakentaminen on rahoitettu suurimmaksi osaksi (valtion takaamilla ja korkotuilla) lainoilla. Lainojen hoito koostuu niiden korkomenojen maksamisesta ja lainapääoman lyhentämisestä. Lainan lyhentäminen on erittäin tärkeää pitkällä aikavälillä ja jos yrityksessä on ns. bullet-lainaa, on sen lyhennyksiin varauduttava etukäteen. Lainanottohetken korkotasoa ja lainaehdot vaikuttavat vastikkeissa maksettaviin velan kuluihin. Lainan lyhennykset lasketaan alkuperäisestä pääomasta (nouseva %-osuus), joten lyhennykset suurenevat lainan loppua kohden.

Tietoisku 4: Omakustannusperiaate ja tasaaminen

Käyttövastike jakautuu lakimääräisesti hoitovastikkeeseen ja pääomavastikkeeseen. Käyttövastike määräytyy ensisijaisesti omakustannusperiaatteen mukaisesti.

Omakustannusperiaate tarkoittaa sitä, että asukkaan maksama käyttövastike määräytyy suhteessa asukkaan aiheuttamiin asumisen kuluihin (esimerkiksi henkilökohtainen veden ja sähkön kulutus).

Tasaamista sovelletaan niihin kuluihin, joita omakustannusperiaatteella ei voi määrittää tietyistä 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 itse vaikuttaa, ei kuitenkaan voida omakustannusperiaatteen mukaan tasata eri talojen kesken.

Tietoisku 5: Kilpailutus

Asumisoikeustalon omistajan on toimittajatahosta riippumatta kilpailutettava keskeiset ja arvoltaan merkittävimmät hankkimansa isännöinti-, huolto- ja muut kiinteistönhoitopalvelut sekä kunnossapitotyöt, joiden kattamista varten peritään tai on tarkoitus periä käyttövastiketta.

	5 = täysin samaa mieltä	4	3	2	1 = täysin eri mieltä	En osaa sanoa
31. Kiinteistöjen vanhenemisesta aiheutuu taloudellisia riskejä asukkaille. (ks. tietoisku 6) *	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
32. Uudisrakentaminen hyödyttää vanhoja asukkaita. (ks. tietoisku 6) *	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
33. ASO-asuntoja on liian vähän. *	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
34. Minulla on riittävä vapaus tehdä asuntooni muutostöitä. *	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
35. Tekemistäni muutostöistä maksetaan riittävä korvaus muuttaessani pois asunnosta. (ks. tietoisku 7) *	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
36. Kiinteistön kunnosta ja varustelusta huolehditaan niin, että ne vastaavat nykypäivän vaatimuksia. *	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
37. Asumisoikeusehdot kannustavat kiinteistön ja asunnon kunnosta huolehtimiseen. *	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Tietoisku 6: Kiinteistökantaan liittyvät riskit

Ajan kuluessa ASO-kiinteistöt vanhenevat ja menettävät näin arvoaan. Tämä tarkoittaa, että rakennusten peruskorjaus on välttämätön toimenpide ennemmin tai myöhemmin. Mikäli ASO-talojen rakentamisen mahdollistaneita lainoja ei lyhennetä niiden perustana olevien kiinteistöjen arvonlaskuja vastaavasti, niin ASO-yhteisö velkaantuu ja voi ajautua pahimmassa tapauksessa konkurssiin.

Tietoisku 7: Asukkaan saama korvaus asunnon muutostöistä

Asukkaalla on oikeus tehdä tai teettää asunnon sisätiloissa kohtuullisia asumistasoa parantavia muutostöitä. Asukas on aina itse velvollinen suorittamaan muutostöistä syntyvät kustannukset.

Kun asukas luovuttaa asumisoikeuden takaisin asunnon omistajalle, suoritetuista muutostöistä on oikeus saada kohtuullinen korvaus, mikäli muutostyöt vielä luovutushetkellä parantavat huoneiston asuttavuutta. Korvauskäytännöt asiakkaan tekemistä muutostöistä vaihtelevat yhtiöittäin. Muutostöiden luovutushetken arvo määritetään sen ennalta tiedotetun poistosuunnitelman ja jäännösarvon mukaisesti.

Esimerkki erään yhteisön käytännöstä:

Asukas haluaa parvekkeelleen parvekelasituksen, joka kustantaa hänelle 3000 euroa. Hän ilmoittaa suunnitelmastaan asunnon omistajalle, joka hyväksyy asukkaan muutostyöt ja aliurakoitsijan sekä myöntää investoinnille 20 vuoden tasaaraisen poistosuunnitelman. Parveke lasitetaan. Asukas muuttaa kymmenen vuoden kuluttua pois. Yhtiö luovuttaa asukkaalle hänen maksamansa asumisoikeusmaksun sekä 1500 euroa, joka muodostui kymmenen vuotta sitten tehdyn parvekelasituksen jäännösarvoksi.

Tietoisku 8: Asumisoikeuden myynti

Asumisoikeuden myyminen mahdollistaisi sen, että asukas voisi hyötyä asunnon mahdollisesta arvonnoususta. Asumisoikeuden myynti tapahtuisi tällöin markkinahintaan. Nykyään asumisoikeusyhteisö lunastaa asumisoikeuden ja palauttaa asumisoikeusmaksun rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna, ja kunta valvoo asumisoikeuden luovutushinnan määräytymistä.

Toisaalta asukas altistuisi uuden mahdollisuuden myötä myös riskille asunnon arvon laskemisesta. Asumisoikeuden myyminen voisi kannustaa asukasta pitämään yksittäistä asuntoa ja koko ASO-taloa hyvässä kunnossa.

Nykytilanteessakin ASO-maksuun liittyy riski. Vaikka normaalitilanteessa asukas saa pois muuttaessaan takaisin ASO-yhtiöltä asuntoon sijoittamansa asumisoikeusmaksun rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna, asunnot omistavan yhteisön konkurssitilanteessa asukas voi menettää pääoman kokonaan tai osittain. Mahdollisessa konkurssissa valtio velkojana perii ensin omat saatavansa ja vasta sitten palautetaan asumisoikeusmaksut asukkaille.

Tietoisku 9: Hallintamuodon muutos

Tyhjät asunnot ovat yhteisölle rasite, koska niistä ei saada tuloja mutta niistä aiheutuu menoja, esimerkiksi rakennusaikaisten lainojen lyhennykset on hoidettava. Nämä koituvat lopulta asukkaiden maksettavaksi käyttövastikkeissa.

Hallintamuodon muutos on tähän mennessä toteutettu harvoissa poikkeustapauksissa, joissa kiinteistön vapautuneisiin asuntoihin ei ole saatu uusia asumisoikeusasukkaita.

Lopuksi voit halutessasi kertoa mielipiteesi, miten asumisoikeusjärjestelmää tulisi asukkaiden kannalta kehittää

Edellinen

Seuraava

Vastaajan taustatiedot

Asuinkunta

Mistä vuodesta lähtien olet ollut ASO-asukas?

Oletko asunut useammassa ASO-kohteessa?

- Kyllä
- En

Minkä yhtiön ASO-asunnossa olet asunut?

- Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy
- AVAIN Asumisoikeus Oy
- Avo-Asumisoikeus Oy
- ES-Laatuasumisoikeus Oy
- Helsingin Asumisoikeus Oy
- Mikkelin Asumisoikeus Oy
- Oy Vaasan Asumisoikeus-Vasa Bostadsrätt Ab
- Settlementiasumisoikeus Oy
- Siilinjärven Asumisoikeus Oy
- Suomen Asumisoikeus Oy / ASOKODIT

YH-Asumisoikeus Länsi Oy

Jokin muu, mikä

Vastaajan asumisaikeet

- Asun varmasti ASO-talossa vielä viiden vuoden kuluttua.
- Asun ehkä ASO-talossa vielä viiden vuoden kuluttua.
- Aion varmasti muuttaa pois ASO-talosta.
- En osaa sanoa.

Vastaajan sukupuoli

- Mies
- Nainen

Kotitaloudessa asuvat yli 18-vuotiaat

- 1
- 2
- 3
- 4 tai enemmän

Kotitaloudessa asuvat alle 18-vuotiaat

- 0
- 1
- 2
- 3
- 4 tai enemmän

Kotitalouden vuositulot ennen veroja, euroa

- 0-14.999
- 15.000-29.999
- 30.000-44.999
- 45.000-59.999
- 60.000-74.999
- 75.000-

Vastaajan ikä, vuotta

- 18-25
- 26-35
- 36-45
- 46-55
- yli 55

Palautetta kyselyn laatijoille

Kiitos osallistumisesta!