



19.12.2016

Viite Suuntaviivat asumisoikeusjärjestelmän kehittämiseksi –muistio  
Hänvisning

Asia Yhteenveto annetusta palautteesta  
Ärende

Ympäristöministeriö pyysi ajalla 11.10.–15.11.2016 kommentteja Suuntaviivat asumisoikeusjärjestelmän kehittämiseksi –muistiosta. Suuntaviivamuistio ja kommentointipyyntö lähetettiin erikseen tietyille keskeisille tahoille, mutta kaikilla halukkailla oli mahdollisuus kommentointiin. Muistioon on kirjattu suuntaviivat asumisoikeusasunnoista annetun lain uudistamiselle. Sidosryhmiä haluttiin kuulla muistion pohjalta jo ennen HE-luonnoksen valmistumista.

Muistiosta annettiin yhteensä 97 kommenttia. Kommentteja antoivat valtiovarainministeriö, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy, Asukasliitto ry, Asumisoikeusyhdistys Suomen Omakoti, Avain Asumisoikeus Oy, ES-Laatuasumisoikeus Oy, Espoon kaupunki, Helsingin kaupunki, Jyväskylän kaupunki, Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät ry (KOVA), Kuntarahoitus Oyj, Kuuma-kuntien asuntoryhmä, Lahden kaupunki, Oulun kaupunki, RAKLI ry, Setlementtiasumisoikeus Oy, Suomen Asumisoikeusyhteisöt SAY ry, Suomen Senioriliike, Tampereen kaupunki, TA-Yhtymä Oy, Oy Vaasan Asumisoikeus, Vaasan kaupunki, Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy, Vuokralaiset VKL ry. Loput lausunnonantajista (73 kpl) olivat asumisoikeusasukkaita ja asukastoimikuntia.

Valtaosa lausunnonantajista piti asumisoikeusasuntojen asukasvalinnan ja rahoituksen uudistamista tärkeinä asioina ja suuntaviivoja oikean suuntaisina. Asukkaan vaikuttamismahdollisuuksien lisäämistä suuntaviivojen mukaisesti ei pidetty kannatettavana: yhtiöiden mukaan ne ovat yhtiöoikeudellisesti mahdottomia ja vastanneiden asukkaiden mielestä näennäisuudistuksia todellisten vaikutusmahdollisuuksien puuttuessa edelleen. Kantaa ottaneet asukkaat vastustavat irtisanomismahdollisuutta asumisturvaa heikentävänä, vaativat ääni- tai lunastusoikeutta taikka omistuksen siirtämistä asumisoikeusyhdistykselle tai suuntaviivoissa mainitulle osuuskunnalle, ja tasauksen rajoittamista, jotta kulut määräytyisivät läpinäkyvästi ja mahdollisimman kohdekohtaisesti.

Seuraavassa on esitetty lausunnoissa esiin nostetut keskeiset kannanotot asiaryhmittäin jaoteltuna:

### **Asukasvalinta**

Heti saatavaa, yhtä määräaikaista järjestysnumeroa pidetään kannatettavana. Yhtiöt kannattavat yhtiökohtaista asukasvalintaa. Jos järjestysnumero säilytetään, sen on oltava valtakunnallinen. Helsingin kaupungin mukaan tulisi selvittää mahdollisuudet luopua järjestysnumerosta ja siirtyä pelkästään sellaiseen menettelyyn, jossa kunta vahvistaisi varallisuusrajoihin mahtuvan asumisoikeuden haltijan valinnan. Omistajan jono ja kunnan tarkistamat varallisuusrajat riittäisivät asukasvalinnan kohdentamiseen. Kuuma-kunnat ovat sitä mieltä, että asukasvalinnan voisi siirtää maakunnille.

Valtaosa lausunnonantajista katsoi, että järjestysnumeron voimassaoloaikana 3 kuukautta on liian lyhyt, parempi on 6 kuukautta – 1 vuosi. Eniten ehdotetaan vuoden voimassaoloaikaa, koska voimassaoloajan tulisi olla riittävän pitkä esimerkiksi haettaessa asuntoa rakenteilla olevasta talosta. Kuuden kuukauden järjestysnumero voisi olla uudistettavissa 1–2 kertaa, 1 vuoden numero taas voisi olla sellainen, että sitä ei saisi uudistaa. Myös pidempiä määräaikoja ehdotetaan. Järjestelmän tulisi lähettää s-postiviestimuistutus ennen järjestysnumeron vanhenemista ja mahdollisen uudistamisen pitäisi voida tapahtua helposti, ”yhdellä klikkauksella” tai puhelinoitolla. Samoin tarjouskierrosten nopeuttamista kannatetaan. Jotkut kunnat tosin pitävät esimerkiksi viikon reagointiaikaa liian lyhyenä hakijalle.

Määräaikaiset numerot ovat vähemmän asumisoikeusasuntokysynnän kuntien mukaan periaatteessa kannattavia, mutta ne on oltava uusittavissa helposti, muuten ne voivat vähentää kysyntää. Vähemmän kysynnän alueilla nähdään toisaalta, että määräaikaisesta numerosta aiheutuu vain vaivaa ja sekaannuksia esimerkiksi sen voimassaolosta.

Lahden kaupungin mukaan ikuiset järjestysnumerot toimivat hyvin. Määräaikaiset järjestysnumerot lisäisivät kunnan työmäärää ja aiheuttaisivat kyselyjä voimassaolosta. Myös Tampereen kaupunki on huolissaan työmäärästä, mitä lyhyen aikaa voimassa oleva järjestysnumero aiheuttaa kunnalle.

SAY:n mukaan määräaikainen yksi numero vähentää merkittävästi jonotuksen vaatimaa aikaa ja vaivaa. Numeron tulisi olla voimassa vähintään 12 kuukautta. Yhtiöt kannattavat tuottajakohtaista järjestysnumeroa tai järjestysnumerosta luopumista. Järjestysnumero ei tulisi olla uudistettavissa.

KOVA pitää perusteltuna, että vuokra-asunnoista muuttavat olisivat etusijalla asumisoikeusasuntoihin. KOVA kannattaa määräaikaista, vähintään kuusi kuukautta voimassa olevaa valtakunnallista järjestysnumeroa. Asukasvalinta voitaisiin siirtää yhtiöihin. Myös vuokra-asunnoissa asukasvalinnan hoitaa yhtiö. KOVA ei kannata hakijamaksua.

Vuokralaiset ry:n mukaan järjestysnumeron tulisi olla voimassa vähintään viisi vuotta. Asuntojen kiertonopeus on hidasta. Tarjouskierroksia on nopeutettava ja digitalisoitava. Asukasvalinnan keskittäminen kuntiin on huono idea, eikä se tue hallitusohjelman sääntelypurkutavoitteita. Vuokralaiset ry. kannattaa asukasvalinnan keskittämistä yhtiöihin.

Asukkaan mukaan pysyvästä järjestysnumerosta luopuminen on väärin, koska monet ovat säästäneet asumisoikeusasuntoon suunnitelmallisesti vuosikausia. Numeron määräaikaiseksi muuttaminen romuttaa jonossa olevan unelmat paremmasta asumisesta. Asukasmielipiteiden mukaan ei haluta määräaikaista järjestysnumeroa, joka suosii väliaikaista asumista ja alentaa käyttöasteita. Etusija on oltava suunnitelmallisella asumisoikeusasunnon hakijalla. Kohdennetumpaa asukasvalintaa ei myöskään haluta, sillä asumisoikeusasunto valitaan juuri siksi, että se on profiililtaan erilaista. Asoilta haetaan turvallista ja rauhallista asumista.

Kunnat pitävät asumisoikeusasuntoja tärkeänä omana hallintamuotonaan segregaatien ehkäisemisessä ja asuinalueiden tasapainottamisessa ja lisäksi se on haluttu, joustava ja turvallinen asumismuoto elämäntilanteiden muutoksiin. Asukasvalintasäännöksissä on otettava huomioon erilaiset asuntomarkkinatilanteet. Muualla kuin pääkaupunkiseudulla on tasapainoinen hakijatilanne, asumisoikeuksia myydään ja markkinoidaan. Asuntoa haetaan usein vasta ilmoituksen perusteella ja ensin hakeneille lähetetään tarjous. Valtakunnallinen numero voi vähentää pienen heikomman kysynnän yhtiön kysyntää.

Helsingin kaupungin toimiva asukasvalintajärjestelmä halutaan säilyttää. Espoon kaupungin mukaan Helsingin järjestelmä voitaisiin laajentaa valtakunnalliseksi. Asukkaiden valinta ei vaadi paikallista asuntomarkkinatuntemusta (puollot uusille kohteille kyllä).

Yli 55-vuotiaiden mahdollisuutta päästä asumisoikeusasuntoon ilman varallisuusrajoja pidetään tärkeänä. Hakijamaksua pidetään kalliina kerätä eikä sillä ole vaikutusta hakumäärään tai se vähentää haitallisesti kysyntää. Vuokra-asunto koettaisiin helpommaksi hakea, jos asumisoikeusasunnoissa olisi hakijamaksu. Hakijamaksun katsotaan valtaosin sopivan huonosti valtion tukemaan järjestelmään. ARA-vuokra-asukkaiden asettamista etusijalle asukasvalinnassa pidetään erittäin hankalana toteuttaa käytännössä.

Valtiovarainministeriön mukaan asukasvalintaa tulisi selkiyttää kohdentumaan kiireellisessä asunnon tarpeessa oleville. ARA-asukkaat tulisi asettaa etusijalle kierron saamiseksi. Oulun kaupungin mukaan asukasvalintakriteerejä voitaisiin tiukentaa kovan asuntokysynnän alueilla.

Asukasvalintakäytäntöihin kaivataan ARAn yhtenäistävää ohjeistusta. Avain Asumisoikeus Oy:n mukaan varallisuusrajoissa on säilytettävä jousto, esimerkiksi jos kyseessä on kesämökki, yritysvarallisuus, asunto, joka ei mene kaupaksi tai jota ei voida realisoida kohtuullisessa ajassa esimerkiksi avioeron takia tai jos asunnon omistaa kuolinpesä.

Vaihdoille on oltava joko sama järjestysnumero tai muuten etusija, muuten vaihdot vaikeutuvat kohtuuttomasti. Vaihdot yhtiöiden välillä on myös mahdollistettava sujuvasti.

### **Rahoitus**

Rahoituksen ehtojen uudistamista pidetään asukasvalinnan ohella erittäin keskeisenä. Ehdot tulisi tasapuolistaa vuokratololainojen kanssa. Omavastuukorkoa tulisi alentaa ja lainojen takapainotteisuus korjata. Ylikorkoiset aravalainat tulisi voida konvertoida korkotukilainoiksi. 40-vuoden korkotukilainaehtojen parantamista koskevaa hanketta tulisi kiirehtiä.

SAY:n mukaan vakuusarvo on tärkein asia rahoituksessa. Irtisanomisoikeus tulisi olla myös silloin kun ei ole kysyntää tai peruskorjauskulut ovat kohtuuttomat tai on taloudellisia vaikeuksia. Edellytyksiä irtisanomiselle olisivat valtion vapauttaminen takausvastuusta, asumisoikeusmaksun maksaminen takaisin ja asukkaan mahdollisuus lunastaa asunto käypään markkinahintaan. Ikuisten rajoitusten ja neljän prosentin tuoton tuloutuksen vuoksi ei hankkeisiin voida vaatia omistajan omaa rahoitusta.

KOVA kannattaa samaa omavastuukorkoa asumisoikeustalolainoihin kuin vuokratololainoissa on, koskien myös perusparantamislainoja. Konvertointimahdollisuus uuteen korkotukijärjestelmään on myös kannatettava. Irtisanominen ja realisointi on mahdollistettava koskien poikkeustilanteita. Koska se koskee vain poikkeustilanteita, se ei ole sellaisenaan peruste asukkaiden päätösvallan lisäämiselle. Irtisanottavilla tulisi olla etusija vapautuviin asumisoikeusasuntoihin. Omistajalta voitaisiin edellyttää omarahoitusosuutta, mikä tasapainottaisi rahoitusrakennetta, vaikka se voisi vähentää tuotantoa. Ikuisia rajoituksia pitäisi kompensoida nostamalla sallittua tuloutettavaa tuottoa.

Avain Asumisoikeus Oy:n mukaan peruskorjauslainat tulisi myöntää yhtiökohtaisina. Kiinteistöjen vakuusarvoja tulisi voida käyttää korjattaessa toisia yhtiön kiinteistöjä. Käytäntöjä tulisi sujuvoittaa, lainapäätökset tulisi saada nopeammin ja lainan hoitoa myös sujuvoittaa. Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy esittää myös, että tulee mahdollistaa yksittäiseen rakennusosaan kohdistuva toimenpide toteutettuna samanaikaisesti useaan kiinteistöön, esimerkiksi lämmitysmuodon muutos kaikkiin yhtiön öljylämmityskiinteistöihin.

Vuokralaiset ry:n mielestä peruskorjausten rahoittaminen ja ylikorkoisten aravalainojen hoitaminen ovat keskeisiä asioita rahoituksessa. Asukasliiton mukaan omistajan irtisanomisoikeus suosii huonoa kiinteistönpitäjää.

Valtiovarainministeriön kannan mukaan omarahoitusosuutta on edellytettävä omistajalta. Ei ole perusteltua muuttaa lainaehtoja valtion kannalta epäedullisempaan muotoon eikä ole perusteita omavastuukoron alennukselle. On perusteltua muuttaa lainaehtoja etupainotteisemmiksi mahdollisuuksien mukaan, jos vastikkeet eivät kasva liikaa. Ikuisista rajoituksista olisi siirryttävä pitkän korkotuen kaltaiseen rajoitusaikaan riskien vähentämiseksi.

Irtisanomismahdollisuus on tärkeä yhtiöiden talouden säilyttämiseksi terveellä pohjalla, mutta se on myös asumisturva- ja perusoikeuskysymys asukkaalle. Asukkaiden mukaan irtisanomisen ehdoksi on asetettava asukkaan suostumus sekä vastaavan asunnon järjestämisvelvollisuus tai lunastusoikeus alkuperäiseen rakennuskustannushintaan samalla tavoin kuin osaomistusasunnoissa tai ottaen huomioon lyhennykset, korjausvaraukset ja kuluminen. Vastaavan asunnon järjestämisvelvollisuus on yhtiöiden mukaan vaikea, koska yhtiöllä ei välttämättä ole tarjota vastaavaa asuntoa paikkakunnalla.

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n mukaan kohteen muuttaminen vapaarahoitteiseksi vuokrataloksi on ainoa vaihtoehto. Todennäköisesti kysyntää asunto-osakeyhtiötaloksi ei tässä vaiheessa enää ole. Oulun kaupungin mukaan asumisoikeustaloja tulisi muuttaa ensisijaisesti rajoitusten alaisiksi vuokrataloiksi. Myös Kuntarahoitus pitää asumisoikeustalon muuttamista rajoituksen alaisiksi vuokrataloksi toimivimpana ratkaisuna, sillä tällöin korkotuki- tai aravalainaa ei tarvitsisi maksaa takaisin.

Asumisoikeusjärjestelmän rahoitukseen tulee lisätä joustavuutta mahdollistaen suuremman osuuden kuin 15 prosenttia valtion tukemassa järjestelmässä ja 30 prosenttia vapaarahoitteisessa järjestelmässä.

### **Asukkaan asema**

Lausunnonantajat kannattavat asukashallintosäännösten siirtämistä asumisoikeuslakiin.

Yhtiöiden mukaan asumisoikeusasukkaat ovat asukastyytyväisyystutkimusten mukaan tyytyväisiä ja vastikkeet ARAn tilastojen mukaan kohtuullisia, joten asumisoikeusjärjestelmää ei ole syytä muuttaa asukkaan aseman kannalta. Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n mukaan asukastoiminnan tulisi keskittyä kohdekohtaisiin asioihin.

Kova kannattaa yhteishallintoa asumisoikeuslakiin ja pitää myös yhteistyöelinä kannatettavana.

SAY kannattaa valtakunnallista neuvoa antavaa elintä, johon kuuluisivat yhtiöt, YM, VM, ARA ja asukkaat. Asukkaille ei voida antaa päätösvaltaa. Jos asukkaille annetaan päätösvaltaa, niin heillä on oltava myös riski asumisoikeuden myynnistä. Asukkaiden päätöksenteko huoltosopimuksista edellyttäisi yhtiön johdon vastuun siirtämistä asukkaille koskien esimerkiksi kiinteistöjen talvikunnossapitoa. Osakeyhtiön johdolla on lakisääteinen henkilökohtainen vastuu yhtiön toiminnasta. Nykyisen lain mukainen yhteistyöelin on hyvä neuvotteluelimenä.

Asukkaan vaikutusmahdollisuuksien parantaminen veto-oikeudella ei olisi yhtiöiden mukaan perusteltua, koska asukas katsoo lyhytnäköisesti vain omaa hyötyään yhtiön hyödyn sijasta esimerkiksi minimoimalla kustannuksia asumisajallaan elinkaaritalouden kustannuksella. Yhtiöllä on intressi pitkän aikavälin kunnossapitoon, kun taas asukkaalla on oikeus lunastaa asumisoikeusmaksunsa milloin tahansa talon kunnosta riippumatta. Kunnossapitovastuuta, joka kuuluu yhtiölle, ei voida jakaa asukkaalle. Yhtiöiden päätöksentekovalan jakaminen asukkaille vaikeuttaisi päätöksentekoa ja nostaisi yhtiöiden rahoituksen hintaa, sillä se vaikuttaisi pankkien suorittamaan riskienarviointiin. Osakeyhtiön jaettu päätöksentekovalta aiheuttaa riskejä.

Asumisoikeus ei ole omistamista eikä sisällä omistamisen riskiä. Jos asukkaalle annetaan päätöksentekovaltaa, on muutettava myös sijoitus omistukseksi omistajan markkinariskillä eli asukas vastaisi myynnistä. Asukkaalla ei voi olla päätöksentekovaltaa, ellei osakeyhtiön johtoa vapauteta vastuusta.

Yhtiöt ovat ammattimaisesti kokonaisuutena hallittuja ja huoltosopimukset kilpailutettuja, joten asukkaan vaikuttamismahdollisuudet ovat pienet. Omatoimihuolto ei istu yhtiötasolla hallittuun kiinteistöhoitojärjestelmään, joka tuottaa skaalaetuja ja hyödyntää ison toimijan neuvotteluvalltaa ja puitesopimuksia. Omatoimihuoltoon liittyvät väistämättä myös vastuut kunnossapidon laiminlyönneistä ja sen aiheuttamista vahingoista ihmisille ja rakennuksille.

Jyvitysjärjestelmään tulisi voida tehdä muutoksia (Asuntosäätiö, Avain).

Avain Asumisoikeus Oy:n mukaan raportointi osakeyhtiölain ja kirjanpitolain vaatimuksia myötäilevästi on ok. Asukas minimoi elinkaarikorjauksia asumisaikana, joten asukkaalla ei tule olla veto-oikeutta huoltoon ja korjauksiin. Asumisoikeus ei ole omistamista eikä se sisällä omistamisen vastuuta.

Asukashallintoelimiä kohde- ja yhtiötasolla kannatetaan. Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy:n mukaan valtakunnalliseen, paikalliseen ja alueelliseen yhtiöön voidaan tarvita erilainen rakenne, joten lain on mahdollistettava variaatio. Yhteistyöelimeen voisi tulla asukkaiden, hallituksen ja johdon edustus. Asukkaita tulisi koskea samanlainen lojaliteettivelvollisuus käsiteltäviin asioihin kuin yhtiön hallituksella on. Digitaalisuus ja nettiäänestykset ovat tätä päivää. Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy pitää kohdekohtaisia laskelmia turhina, jatkossa laskelmat tulisi edellyttää vain yhtiö- ja tasausryhmätasolla, kuten vuokra-asunnoissa.

Oulun kaupungin kannan mukaan asukkaiden vaikutusmahdollisuuksien lisäämisen tulisi tuoda mahdollisuus samoille kohteille kohdentuviin kustannusten säästöihin kohteiden omilla päätöksillä.

Asukasmielipiteen mukaan asumisoikeusasuntojen vertailuvuokrataso tulisi olla alueen vastaava aravavuokrataso. Kohteiden tulisi toimia omakustannusperiaatteella ja vain suuret vuosikorjaukset tasata. Käyttöarvoon perustuva vuokrataso tulisi romuttaa. Asukkaiden edustus tulisi saada yhtiökokoukseen. PTS-suunnitelmat tulisi hyväksyttää talotoimikunnilla. Huollon, siivouksen ja isännöinnin kilpailutus tulisi siirtää talotoimikunnan tehtäväksi.

Asukkaiden mukaan asukkaita olisi kuunneltava huollon järjestämisessä ja järjestettävä neuvottelu- ja suorittavan yhtiön kanssa. Isännöitsijältä odotetaan aktiivisuutta, avoimuutta ja tiedottamista erityisesti asukastoimikunnan puheenjohtajalle. Asukkaille tulisi saada sijoitusta vastaava äänioikeus yhtiökokoukseen. Asukkaat eivät pidä oikeana sitä, että korkeavuokraisien pääkaupunkiseudun asukkaat maksavat tasausta muualle. Ei ole oikein, että käyttövastikkeet on tasauksen vuoksi nostettu lähelle markkinavuokratasoa. Asumisoikeusasukkaat ovat maksaneet asumisoikeusmaksun ja odottavat järjestelmältä kohtuuhintaista asumista. Vastikkeiden nousu vaarantaa luvatusen asumisturvan. Irtisanomisoikeutta ilman asumisoikeuden haltijan suostumusta ei tulisi ottaa käyttöön. Pääomamenojen ja tasauksen tulee olla täysin läpinäkyviä. Asukasdemokratia ei toimi, joten sen laajentaminenkaan ei toimi. Lakiteitse pakottaminen järjestäytymiseen ei toimi. Asumisoikeuden haltijoiden seurantamahdollisuudet ovat erittäin tärkeitä.

Kantaa ottaneiden asukkaiden mielestä yhtiöiden toiminta ei ole läpinäkyvää, vaikutusmahdollisuuksia ei ole, asukkaita ei kuulla eikä yhteishallinto toimi nykyisenkään lainsäädännön edellyttämällä tavalla. Suuri osa asukkaiden kannanotoista on yksilöllisiä, mutta kannanotoissa oli myös kaksi joukkokannanottoa, jotka tulivat samanlaisina usealta asukkaalta. Ensimmäisen kannanoton mukaan asukkaiden tulisi saada sijoitustaan vastaava äänioikeus, tasaus pitäisi kieltää tai sitä tulisi rajoittaa kohtuuttomuuksien välttämiseksi ja asumisoikeussopimuksen irtisanomiseen tulisi saada

asumisoikeuden haltijan suostumus ja siihen tulisi liittyä lunastusoikeus alkuperäiseen rakennuskustannushintaan. Toisen kannanoton mukaan asuntojen omistus tulisi siirtää asumisoikeusyhdistyksille tai -osuuskunnille tai mahdollistaa asumisoikeuden haltijoille asuntojen lunastus alkuperäiseen rakennuskustannushintaan ottaen huomioon lyhennykset, varaukset ja kuluminen.

### **Järjestelmän yleinen kehittäminen**

Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy esittää, että asumisoikeusjärjestelmä on saatava toimimaan myös vapaarahoitteisesti, koska siinä on potentiaalia hyväksi kohtuuhintaiseksi hallintamuodoksi. Tampereen kaupunki on esittänyt, että vapaarahoitteista asoa kehitettäisiin kustannusrakenteeltaan vapaampaan suuntaan (asumisoikeusmaksua ei rajoitettaisi enintään 30 prosenttiin). Vapaarahoitteiseen asoon ehdotetaan myös valtion avustusta omarahoitukseen tai takausta lainoille. Hallinnan tulisi olla asukaslähtöistä.

Jason yhteisöllisen, asukaslähtöisen senioriasumisen konseptia kehitetään ja toivotaan asoa kehitettävän tähän suuntaan.

Valtiovarainministeriön mukaan asumisoikeusasunnoille on tarvetta vain siellä, missä asuntojen hinnat ovat erittäin korkeita tarjonnan rajoitteista johtuen. Tulisi tehdä vertailulaskelmia siitä, mikä asumismuoto asukkaan kannattaa valita milläkin alueella. Jos asumisoikeusasuminen ei vertailussa pärjää, ei valtion kannata niillä alueilla asumisoikeusasumismuotoa tukea. Asuinalueiden asukasrakennetta voidaan tasapainottaa muillakin hallintamodoilla, kuten vapaarahoitteinen vuokra ja erilaiset omistusasumisen muodot. Tasapainottaminen ei ole riittävä peruste valtion tuelle. Vapaarahoitteinen asokin on olemassa.

Valtiovarainministeriö ehdottaa vaihtoehdoksi yhdistysten muuttumista asunto-osakeyhtiöiksi yksimielisellä päätöksellä. Yhdistysmuoto sisältää riskejä. VM:n mukaan asukkaan vuokrausmahdollisuus, luovutus ja perintö-oikeus eivät ole perusteltuja valtion tukemassa järjestelmässä.

Asukkaan kannanotossa ehdotetaan lunastusoikeutta asukkaille, jolloin asuntojen myynnillä voitaisiin rahoittaa peruskorjauksia ja lunastusoikeus vastaisi haluihin vaihtaa omistusasuntoon tutussa paikassa. Eniten pelätään heikennyksiä asumisturvaan. Toivotaan selkeää valvontaa ja kunnollisia sanktioita. Yhtiöitä pidetään liian isoina. Kilpailu edellyttäisi lisää toimijoita.

Vuokralaiset ry.:n mukaan koko järjestelmän ydin on ammattimaisesti hallinnoitavat kiinteistöt. On väärä lähtökohhta kehittää järjestelmää siitä lähtökohdasta, että se olisi asukkaille, joilla ei ole varaa omistusasuntoon – on myös tietoinen valinta asua ammattimaisesti hallinnoitavissa talossa. Riittävä tuotanto ratkaisisi jonotusongelmat. Järjestelmän on oltava läpinäkyvä, selkeä ja ymmärrettävä. Asumisoikeusasuntojen myynti asukkaille tulisi sallia vain poikkeustapauksissa, joihin on hyvä luoda säännöstö, jolla varmistetaan sekä asukkaiden että valtion saatavat.

Asukasliiton mukaan käyttövastikkeiden tulisi olla ARA-vuokratasoa. Asumisoikeusyhtiöissä ei noudateta yhteishallintolakia. Budjettiyksikön on saatava pitää hoitoylijäämänsä (korjausvaraus).

Yhtiöt haluavat valvonnan selkeäksi ja yhtenäiseksi kaikille yhtiöille; nykyinen järjestelmä mahdollistaa liian monenlaiset tulkinnat, ja yhtiöiden käytänteet näyttävät asukkaille sekavina. On myös kerrottava asukkaille mitä valtio/kunnat eivät valvo. Valvonta ei saisi lisätä yhtiöiden hallinnollista taakkaa, pienempiin yhtiöihin ehdotetaan kevennettyä menettelyä kuten tilintarkastuslaissa.

Edelleenvuokrauksen ehtoja on tiukennettava, sanktioksi voitaisiin säätää sopimuksen purku (36 §). Nykyisin ei rajoiteta kahden vuoden peräkkäisten edelleenvuokraussopimusten määrää, yhtiöllä tulee jatkossa olla oikeus rajoittaa nämä edelleenvuokratukset. Myöskään ei rajoiteta vuokraa, jonka asumisoikeussopimuksen haltija voi edelleen vuokratessaan pyytää - vuokran tulee olla omakustan-

teinen ja hyväksyttävä yhtiössä. Kerran häädetyille halutaan rajoituksia jonottaa uutta asumisoikeusasuntoa (nykyisin häädetyillä ei ole mitään rajoituksia tulla valituksi uudestaan asumisoikeuden haltijaksi). Asumisoikeusasunnoissa tulisi ottaa käyttöön samat kriteerit vuokratien ja luottotietojen vaikutuksesta kuin ARA-vuokra-asunnoissa (ARAN asukasvalintaopas 5.6). Asumisoikeusyhtiöllä tulisi olla oikeus kieltäytyä tekemästä asumisoikeussopimusta henkilön / kotitalouden kanssa, jolla on vuokravelkaa yhtiölle tai saanut häädön asumishäiriöiden tai vastaavan takia.

Say:n mukaan osakeyhtiölaki on riittävä velvoite hyvään ja vastuulliseen hallintaan. Asukkaat ovat tyytyväisiä yhtiöiden tarjoamaan vaivattomaan asumiseen.

Kova pitää asoa tärkeänä järjestelmänä. Sen suurimpina riskeinä Kova näkee peruskorjausten rahoittamisen ja jonotusjärjestelmän. Asukkaille olisi myös hyvä saada valinnanmahdollisuuksia pienemmistä yhteisöistä.

### **Senioriasot**

Yli 55-vuotiaat voivat hakeutua asumisoikeusasuntoihin varallisuusehtojen estämättä. Tämä on tärkeä mahdollisuus omistusasujille, joiden talo on suurten korjausinvestointien edessä. Putki- ja julkisivuremontit tai yksittäisen jälkiasennushissin rakentaminen merkitsevät yhtiövastikkeiden nousua liian korkeaksi eläkkeenvarassa asuville.

Lain tulee mahdollistaa sellaisten yhteisöllisten asumisoikeustalojen rakennuttaminen, joihin haudutaan yhteisöllisyyden, palvelujen ja hyvien yhteistilojen vuoksi. Näissä taloissa asukkaat voivat hyväksyä sen, että käyttövastikkeeseen sisällytetään esimerkiksi talokohtaisesta palveluohjaajasta aiheutuvia kustannuksia. Asukkailla pitäisi olla mahdollisuus tulla talohankkeeseen mukaan jo suunnittelu-vaiheessa, jolloin he voisivat varautua ja vaikuttaa paremmin asumismuodon muutokseen. Seniorien aso-rahoitukseen tulee kehittää myös uusia, vaihtoehtoisia rahoitusmalleja.

Jaso ehdottaa seniori-asoille omaa asukkaiden valintajärjestelmää ml. joustavat vaihdot. Vaihtojen mahdollistaminen on tärkeää, sillä senioreille on tärkeää pysyä tutussa asuntoyhteisössä perheeseen muuttuessa. Senioriasuminen tulisi määritellä (Vanhustyön keskusliitto). Asumisvarallisuuden hyödyntäminen on tärkeä Ikä-Askenkin tavoite ja aso palvelee sitä hyvin. Varallisuusrajojen poisto on tärkeä siitakin syystä.

Seniori-asoilla tulisi olla oma rahoitusosuus vuosittaisessa käyttösuunnitelmassa (ennustettavuus ja suunnitelmallisuus). Järjestysnumeron tulisi olla voimassa vähintään 1 vuoden (rakennusajan). Senioriasumiseen on erityistä tarvetta myös maakuntien suurimmissa aluekeskuksissa. Asumisoikeusmaksun nosto enintään 30 prosenttiin mahdollistaisi pankkirahoituksen. Vaikuttaminen on tärkeää seniorien kannalta, koska he ovat pitkäaikaisia asukkaita: asukasdemokratia on keinotekoisista – ainoa ratkaisu on aso-yhdistys tai –osuuskunta. Asunto-osuuskunnan mittakaavaetu häivyttää asukkaiden osallisuuden ja aidon vaikuttamisen. Maakunnalliset asumisoikeusyhdistykset tai asunto-osuuskunnat voisivat hyvin toteuttaa senioritalojen asukastoimintaa ja yhteisöllisyyttä.

Setlementtiasumisoikeuden mukaan aso-yhtiöiden pitäisi voida profiloitua erilaisiksi ja soveltaa omia konseptejaan, kuten Setlementin yhteisökoordinaattori.