O 61/2016 vp – 1.3.2018

Asiantuntijalausunto asumisoikeusasumisesta

Taustaa

Olen perheeni kanssa ollut asumisoikeusasukas Espoon Mikkelässä vuodesta 2006. Siellä olen toiminut kohteen hallituksen/toimikunnan puheen tai varapuheenjohtajana koko ajan. Tämän lisäksi olen ollut Asokotien asukashallituksen puheenjohtaja ja varapuheenjohtaja vuosina 2010-2013 kunnes se laukkautettiin Asokotien ilman korvaavaa elintä.

Koulutukseltani olen KTM (pääaine laskentatoimi) ja MBA (INSEADista, maailman johtavasta liiketoiminnan oppilaitoksesta). Olen myös MENSAn elinikäinen jäsen huipputasolla.

Liikkeenjohdon konsulttina muutosjohtamisessa ja operatiivisen toiminnan kehityksessä olen toiminut 25 vuotta johtajana ja konsulttina toimien pääasiassa suomalaisten ja ruotsalaisten pörssiyhtiöiden divisioonissa ja tytäryhtiöissä.

Asumislupaus

Asumisoikeusasumista on asukkaille myyty kohtuuhintaisena ja turvallisena ikuisen asumisoikeuden kautta. Tällä perusteella sen ovat myös asukkaat ostaneet.

Yleishyödylliset yhtiöt ovat vastikkeiden korotuksia puolustellessaan todenneet vastikkkeiden olevan samoja tai alle vapaarahoitteisten asuntojen. Miten remontoimattomia aravatasoon rakennettuja asuntoja voisi verrata vapaarahoitteisiin?

Miten asuminen voi olla turvallista markkinahintaisessa asunnossa jos sen markkinahinta perustuu alitarjontaan ja asuntojen tyhjänä seisottamiseen?

Miten asumisoikeusasuminen tehtiin näköalattomaksi – ja alle kymmenessä vuodessa.

Askel 1. Demokratian epääminen

Kohdetasolla

Lähtötilanne

Kun muutos kohteeseen 2006 me tapasimme säännöllisesti teknisiä ja hallinnollisia isännöitsijöitä, keskustelimme kohteen kehityksestä ja kunnossapidosta ja loimme budjetit toteutumaan ja ennusteisiin perustuen **yhteistyössä**. Asukkaat sitoutuivat näihin ja kohteessa toimi omatoimihuolto joka piti kohteen siistinä ja asukkaat viihtyivät. Mitään tasepohjaista tietoa kohteista ei jaettu mitä pidettiin ongelmallisena.

Muutos 2013 alkaen

Asukashallituksen lopettamisen jälkeen vuodesta 2013 alkaen kokousten sisältö muuttui oleellisesti. Asukkaiden mielipiteille ei ollut sijaa vaan kohdekohtaiset budjetit saneltiin Asokotien taholta ilman asukkaiden minkäänlaista vaikutusvaltaa. Huoltobudjettien tasoja korotettiin yli kustannusten ja muutoksiin reagoitiin noin 3 vuoden viiveellä.

Aluetasolla

Lähtötilanne

Kokouksia pidettiin kaksi kertaa vuodessa ja niissä keskusteltiin yleisten kysymysten lisäksi kohdekohtaisista asioista. Osaanottajat tulivat kuulluiksi ja asioita otettiin käsittelyyn. Tyytymättömyyttä esiintyi lähinnä jatkuviin vastikekorotuksiin jotka tulivat yhtiötasolla.

Muutos 2013 alkaen

Kaikki kohdekohtaiset epäkohdat poistettiin kieltämällä niiden esille ottaminen ja käsittely.Yhtiön budjettilukuja esiteltiin vain yhteenvetoina ilman alue tai kohdekohtaisia lukuja. Asiasisältö korvattiin tyhjänpäiväisillä yleisluontoisilla luennoilla asioista joihin vain puututtin kohdekohtaisen budjetin puitteissa eli vastikkeita korottamalla. Nykyään näihin osallistuvat vain uudet asuukkan kerran tai kaksi.

Yhtiötasolla

Lähtötilanne

Asokodeilla oli asukashallitus jossa käsiteltiin ajankohtaisia asioita, kohdekohtaisia haasteita ja perusteltujen kustannusten tarkastelua ja kyseenalaistamista. Alkuvaiheissa se koostui harrastelijoista ja myähemmin toiminta tuli yhä ammattimaisemmaksi vapaaehtoisen korvaamattoman työn luonteesta huolimatta.

Muutos loppusyksystä 2012

Asukastoimintaa hankaloitettiin epäämällä asianmukaiset tilat ja kaikki informaatio yhtiön tilasta ja ajankohtaisista asioista. Vain joihin tarkasti määriteltyihin kysymyksiin suostuttiin vastaamaan. Mm. pääosiin asukashallituksen kysymyksistä koskien vuoden 2013 budjettia jätettiin vastaamatta. Tämän johdosta asukashallitus antoi lausuntonsa vuoden 2013 vastikkeista (liite 1.) 12.10.2012. Siitä käy ilmi että jopa Asokotien itse esittämän rahoituslaskelman mukaan korotustarvetta ei ole ja että esitimme ensimmäistä kertaa että vastikkeita ei korotettaisi. Ennen joulua 2012 asukashallitus purettiin.

Askel 2. Mahdollisimman huonoa mahdollisimman kalliilla (hinta laatusuhteen laskeminen)

Kymmenvuotisvastuiden reklamoinnin laiminlyönti

Tähän suuntaan lähdettiin jo ottamaan askelia loppuvuodesta 2008 kun asukkaiden keräämät kohteet erilaisista rakennusvirheistä jätettiin reklamoimatta ja annettiin 10-vuotisvastuiden raueta ilman minkäänlaista reklamaatiota. Silloin noin 6-7 asunnosta kymmenestä oli kylmäsiltoja, rakennevirheitä ym. Nyt niitä on korjattu 2012-2016 aikana yhteensä noin 500.000 eurolla, ja vain yhden asunnon osalta jossa asukas on uhannut oikeudenkäynneillä. Kohteen alkuperäinen investointikostannus 1998 oli 2.000.000 euroa eli yhden asunnon parantamiseen on käytetty neljännes alkuperäiskustannuksista.

Omatoimihuoltojen epääminen

Osalla kohteista oli omatoimihuollot jotka toimivat hyvin ja saivat asukkaat kantamaan vastuutaan kohteesta kokonaisuutena. Sen hylkäämiseen ajettiin 2014 lähtien mm. liittämällä asukkaiden vastuuseen liputuspäivistä huolehtimisen johon yksikään aktiivinen asukas ei voinut sitoutua. Tästä lähtien sama huoltoyhtiö on huolehtinut kiinteistöstä mahdollisimman huonosti eli periaatteella: tehdään asiat vasta kun he ovat valittaneet asiasta. Eli lumet luodaan, liukkautta torjutaan tai ruohoa leikataan vasta valitusten jälkeen. Pensaita ei enää leikata koskaan.

Asuntojen seisottaminen tyhjän panttina

Kohteessamme, 5 paritaloa kolmella tontilla, meillä on keskimäärin 2 asuntoa tyhjinä viimeisten kolmen vuoden ajalta. Tämä johtuu väärästä hinta laatu suhteesta eli vastike on aivan liian korkea kohteen tasoon ja sijaintiin nähden. Tämä ei vaikuta huolestuttavan yleishyödyllistä omistajaa koska näyttöjä on ehkä kerran puolessa vuodessa ja niissä ei juuri käy kukaan.

Askel 3 Järjestelmän kriisiyttäminen

Yllämainitut kohtien 1 ja 2 asiat palvelevat lopullista tavoitetta lisäksi lopullista tavoitetta eli järjestelmän kriisiytymistä josta varmaan keskustellaan suljettujen ovien takana **ja esitetään päättäjille uhkakuvina**.

Pääkaupunkiseutu erityisesti on selkeä muuttovoitto-alue jossa kuvittelisi pieninkin henkisin varoin varustetun kiinteistön haltijan pystyvän tarjoamaan asuntoja kannattavasti. Erityisesti kun niiden todelliset kustannukset perustuvat alkuperäisiin, keskimäärin 20 vuoden takaisiin rakennuskustannuksiin, eikä mihinkään käypään hintaan.

Jopa 3-5 kertaa korkeampaan hintaan asuntoja hankkivat yksityishenkilöt pystyvät niitä vuokraamaan kannattavasti. Miksi ei siis asumoisoikeusasuntojen nykyiset yhteishyödylliset(?) haltijat?

Analyysi Miksi asuntojen kysyntä ja tarjonta eivät kohtaa asumisoikeusasuntojen osalta?

1. Pääsyy ilman muuta on se että asumisoikeusasunnoista pyydetyt vastikkeet ovat liian korkeita asuntojen ja pihojen tosialliseen kuntoon sekä niiden sijaintiin nähden.

2. Tämän lisäksi pyydetyt vastikkeet ovat noin 1,5-4 kertaisia asuntojen todellisiin kustannuksiin nähden, tilinpäätösanalyysi sen osoittaa. Tätä voisi verrata lain käsitteeseen omakustannushinnasta veloitusperusteena. Lähes 100% käyttöasteen saavuttaminen olisi ongelmatonta jos toimijat näin haluaisivat.

3. Asuntojen omaksi lunastamisen mahdollisuus uuden lakiehdotuksen mukaisesti heidän osalta on sellainen lottovoitto. Voitto on noin 2-5 mrd. euroa omaisuutta jonka riskit on kannettu ja joka on maksettu asumisoikeuden omistajien toimesta. Tämä estää tarkoituksenmukaisen toiminnan eli pääkaupunkiseudun asumistarpeen tyydyttämisen. Sen tarpeen johon tämäkin asumismuoto on luotu.