

Asukkaan ASO 2.0

Neuvottelukunta 5.2.2026

Tavoitteet

- *aito omakustannushinta kohteille*
- *vain toteutuneen riskin tasaus sallitaan*
- *remontit perustuu elinkaarimalliin ja lainoitukseen*
- *markkinahintavertailu läpinäkyväksi*
- *lunastamisoikeus ason haltijoille*

Asukkaan ASO 2.0

Neuvottelukunta 5.2.2026

Tavoitteet, jatkuu

- yhteisöjen tehokkuutta ja toimien tarkoituksenmukaisuutta mitataan aktiivisesti ja avoimesti*
- asukkaiden keskinäistä kommunikointia edistetään aktiivisesti*
- valtion ulostulot perustuu tietoon*
- neuvottelukunnan toiminta jatkuu*

Asukkaan ASO 2.0

Neuvottelukunta 5.2.2026

Aito omakustannushinta kohteille

- *perustuu kohteen omakustannuksille*
=> perustuslain omaisuuden suoja toteutuu
- *perustuu asunnon todelliseen kuntoon ja todellisiin asuinneliöihin*
=> markkinahinta toteutuu asukaskohtaisesti
- *edistää asukkaiden oikeudenmukaista ja tasavertaista kohtelua*
- *kuten alkuperäisessä aso-laissa*

Asukkaan ASO 2.0

Neuvottelukunta 5.2.2026

Remontit elinkaarimallin mukaan

- *asukkaat keskeisiä suunnittelua*
- *korjaukset ilman lainoitusta kielletään*
 - *korjaus asukkaan taskusta kustannus 100 korjausvuonna, lainoitettuna vain 4-5 rahaa*
 - *kirjanpitolaki, ja asolain kirjaukset oikeudenmukaisuudesta, huomioiden*
- *pääosa remonteista ilman asuvia asukkaita*
- *korjaus vaikuttavat asumiskustannuksiin*

Asukkaan ASO 2.0

Neuvottelukunta 5.2.2026

Markkinahintavertailu läpinäkyväksi

- vertailukohteet asuinneliövastikkeineen annetaan kohteelle*
- asukkaat voivat vaikuttaa vertailukohteiden valintaan mikrosijainti huomioiden*
- käyttövastikebudjetit oman aso yhtiön 10:n relevanttiin lähikohteeseen annetaan oikeudenmukaisuuden varmistamiseksi*
- tasavertainen, oikeudenmukainen ja oikeudentuntoinen vastike asukkaille*

Asukkaan ASO 2.0

Neuvottelukunta 5.2.2026

Yhteisöjen tehokkuus ja sen toimien tarkoituksenmukaisuus

- mallinnetaan yhtiön tase ja tuloslaskelma elinkaaren yli omakustannushintaisuuden varmistamiseksi*
- verrataan yhtiöitä keskenään mallia vastaan*
- luodaan insenttiivejä tehokkaan toiminnan palkitsemiseksi esimerkiksi osinkoina*
- aito välimalli tavoitteena*

Asukkaan ASO 2.0

Neuvottelukunta 5.2.2026

Asukkaiden keskinäinen kommunikaatio

- muodostetaan vapaaehtoisia keskusteluryhmiä puheenjohtajien keskeisille ja kohteiden sisäisille ryhmille*
- kaikille puheenjohtajille/yhteyshenkilöille suora yhteys yhteistyöelimeen*
- heikot vaikuttamismahdollisuudet johtavat siihen että vain pieni murto-osa kohteista edes kommentoi käyttövastike ehdotusta*
 - => Näköalattomuus ja osattomuus on jo saavutettu nykydemokratian*

Asukkaan ASO 2.0

Neuvottelukunta 5.2.2026

Valtion ulostulot perustuu tietoon

- *nykyisellään ulostulot rapauttavat välimallia ilman todellisia perusteita*
 - ⇒ *vaikeuttaa asukashankintaa ja tulopohjaa*
 - ⇒ *johtaa turhaan vaihtuvuuteen*
- *tutkitaan asioita tietoihin perustuen*
 - *asukkaiden elinkaarikustannukset välimallissa*
 - *valtion todellinen riski järjestelmästä*
 - *toteutuneet riskit jos edes on*
 - *kohteiden arvo konkurssihuutokaupassa vrt lainoitus yhtiöittäin*

Asukkaan ASO 2.0

Neuvottelukunta 5.2.2026

Neuvottelukunnan toiminta jatkuu

- neuvottelukunta on asukkaiden ainoa kanava virkamiehistöön*
- toimintamallissa kehitetään asukkasedustajien asemaa*
 - koulutus, korvaus ajankäytöstä ym*
- avoimuutta ja tiedottamista järjestelmän asukkaille ja heidän kesken kehitetään*
- pöytäkirjakäytäntöä kehitetään kattamaan niin että eri näkökulmat tulevat esiin*

Asukkaan ASO 2.0

Neuvottelukunta 5.2.2026

Lunastusoikeus omakustannushintaan

- *Elintärkeä järjestelmän elinkelpoisuudelle*
 - *ainoa keino lisätä pääomia järjestelmään*
 - *ainoa keino vähentää valtion takausriskiä*
 - *leikkaa vaihtuvuuden nollaan lunastaneiden osalta*
 - *vaihtuvuuden kustannukset 7-10%p.a. laskevat vähintään kolmanneksella*
 - *lisäävät motivaatiota osallistua asukastoimintaan tilanteessa jossa pääosa asukatoimikunnista ei edes toimi*

Asukkaan ASO 2.0

Neuvottelukunta 5.2.2026

Lunastusoikeus omakustannushintaan

- oikeus lunastaa omakustannushintaan*
- ei vähimmäisasumisaikavaatimusta*
- lunastusrahat 100% lainojen lyhennyksiin*
- aso-osakas: perusvastike korvataan hallinnointipalkkiolla (isännöinti +), remontin kustannukset omiksi*
- perimys/myynti vain omakustannushintaan*
- omistussuhteet pääomapanosten mukaan*

Asukkaan ASO 2.0

Neuvottelukunta 5.2.2026

Lopputulema

- omakustannushintainen asuminen kaikissa kohteissa selvästi alle markkinavuokrien*
- tasavertainen ja oikeudenmukainen käsittely kohteiden sisällä ja välillä*
- asukkaat kommunikoiivat keskenään ja voivat vaikuttaa remontteihin kohteissa*
- remontit vain lainoitettuina ja pääosin ilman asukkaita asumassa*

=> oikea välimallin asuminen