



ASUMISOIKESLAKIUUDISTUKSEN VAIKUTUSARVIOINTI ASUKASVALINNAN NÄKÖKULMASTA

Asumisoikeusasioiden neuvottelukunta ma 6.5.2024 | Elias Kiviranta & Katja Remes

Arnolds

Taustaa

- Vaikutusarviointi toteutettiin kyselyllä eri toimijoille ja heidän myynnistä vastaaville henkilöille
- Kysely toteutettiin huhtikuussa 2024 ja toimitettiin sähköpostitse asumisoikeusyhteisöille
- Kyselyyn vastasi määräajassa 6 asumisoikeusyhteisöä

VASTAAJAYHTEISÖ

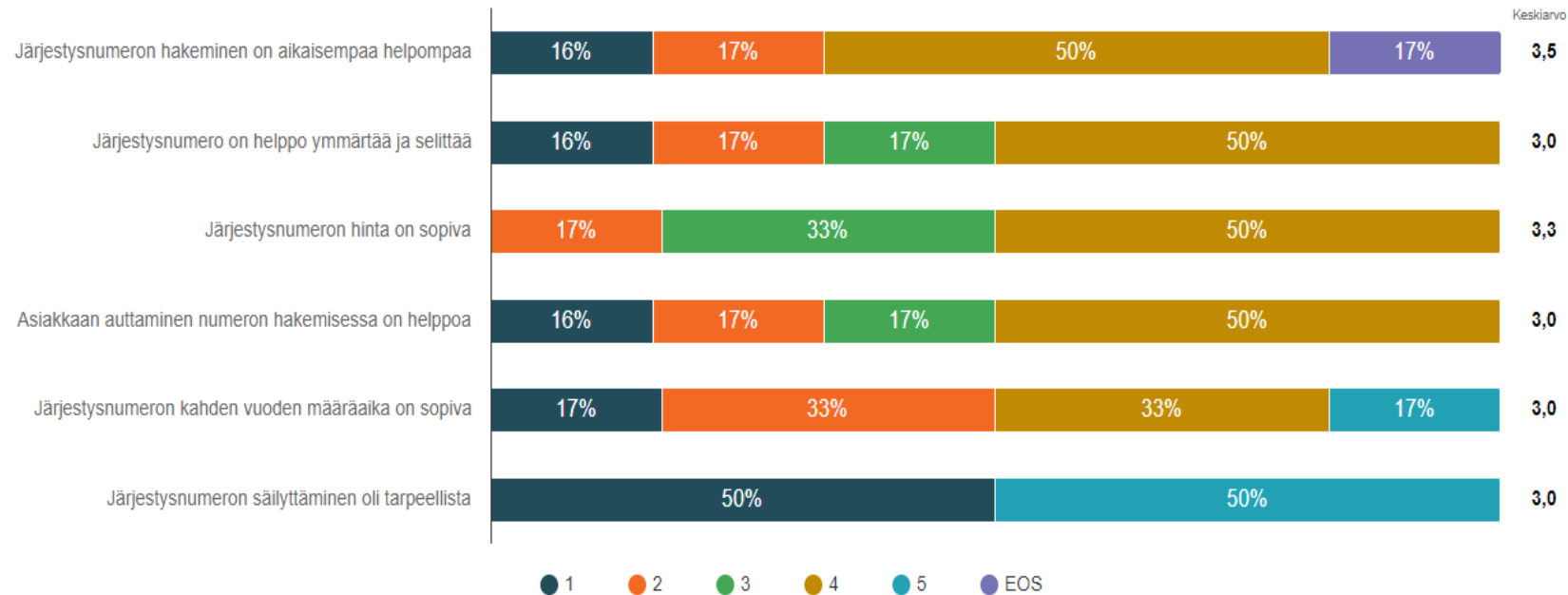
- Vastaajayhteisöistä yksi (1) toimija toimii vain yhden kunnan alueella, kaksi (2) toimijaa operoi 2-5 kunnan alueella ja kolme (3) toimijaa valtakunnallisesti yli 10 kunnan alueella
- Vastaajayhteisöjen asuntomäärät vaihtelivat 234 asunnosta aina 17 145 asuntoon

Asumisoikeusyhteisön nimi	Asumisoikeusasuntojen lkm
Avain Asumisoikeus Oy	8716
Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	17145
Helsingin Asumisoikeus Oy	7000
Asoasunnot Yrjö ja Hanna Oy	234
Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy	2974
TA-Asumisoikeus Oy	16.380

JÄRJESTYSNUMEROT JA HAKIJAMÄÄRÄT

Asumisoikeuden järjestysnumero: arvioi miten lakimuutos onnistui seuraavissa väittämissä asteikolla 1 - 5 (1 = eri mieltä, 5 = samaa mieltä)

Vastaajien määrä: 6



Valtakunnallisen järjestysnumeron hakeminen miellettiin lakimuutoksen jälkeen aikaisempaa helpommaksi.

Sen sijaan järjestysnumeron säilyttämisen tarpeellisuus jakoi vahvemmin toimijoiden mielipiteitä joko puolesta tai vastaan.

Vastaukset	
🚩	Vaikka hakijoiden määrä on lakimuutoksen jälkeen laskenut yli 50 % on hakijoiden ns. "laatu" sen sijaan parantunut. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että aiempaa useampi hakija hyväksyy saadun tarjouksen.
🚩	Hakijoilla on aikaisempaa todellisempi asunnontarve. Sisäisten hakijoiden osalta on syntynyt tilanne, jossa seurataan oman kotitalon vapautuvia asuntoja ilman halua vastaanottaa tarjousta.
🚩	Tietyissä hankkeissa lakimuutoksen jälkeen tuli luovutusilmoituksia ja puheluja asiaan liittyen.
🚩	Hakemusten määrä on vähentynyt, mutta toisaalta ei tule hakijoilta hakemuksia, joille asunnon hakeminen ei kuitenkaan ole ajankohtaista.

ASUMISOIKEUDEN JÄRJESTYSNUMEROT

Jos järjestysnumerosta luovuttaisiin, miten asukasvalinta asumisoikeudessa voitaisiin suorittaa?

Hakijat voitaisiin laittaa järjestykseen esimerkiksi hakemuksen jättämispäivän perusteella. Näin hakijoiden kohdekohtainen järjestys olisi oikeuden- ja tarkoituksenmukaisempaa.

Asukasvalinta voitaisiin suorittaa ilman järjestysnumeroa hakijoiden yhtiölle jättämän hakupäivän perusteella.

Voisi harkita toimijakohtaista järjestysnumeroa.

Jos järjestysnumerosta luovuttaisiin, ainoa mahdollinen asukasvalintaperuste olisi se, että asunto varataan sille, joka ottaa asunnon vastaan heti sen vapautumispäivänä. Tasatilanteissa ratkaisisi se kuinka kauan asiakas on jonottanut asuntoa.

Voit halutessasi tarkentaa yllä mainittuja vastauksiasi tai antaa vapaan kommentin järjestysnumeromuutokseen liittyen:

Järjestysnumero voisi olla voimassa max 1 vuosi. Tämä aktivoisi asiakkaita ja todelliset hakijat erottuisivat muista hakijoista.

Aran järjestysnumerorekisterin toiminnallisuudessa olisi parannettavaa esim. järjestysnumerolla hakutoiminto puuttuu ja olisi hyödyllinen. Jos hakijan numero on käytetty, emme näe rekisteristä tätä. Lisäksi jos numero on haettu kanssahakijan hetulla, emme näe numeroa.

Em. asukasvalintaperusteilla pystytään hillitsemään tyhjäkäyttöä.
Tuetun vuokran kaltainen asukasvalinta ei toimisi asossa!

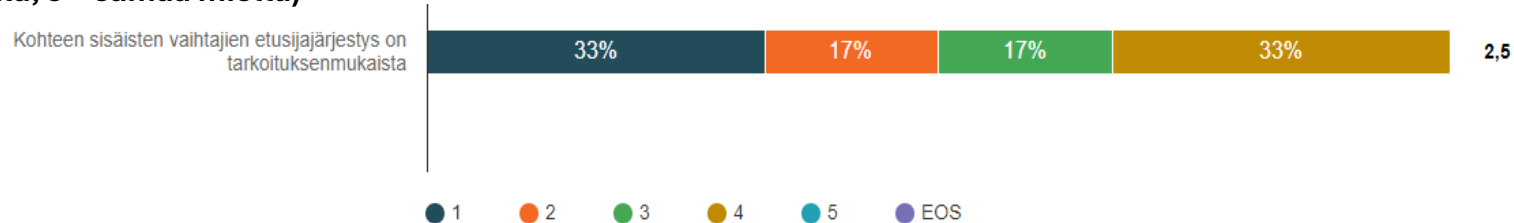
Järjestysnumeroon muutosta kaipaavat toimijat toivat esiin, että oikeudenmukaisempaa olisi siirtyä kohde- ja hakemuskohtaiseen asukasvalintaan.

Myös järjestysnumeron nykyistä lyhyempi voimassaoloaika tulimuutostoiveena mainituksi sekä ARAn järjestysnumerorekisteriin liittyviä parannusehdotuksia.

** Poistettu 2 vastausta, joissa ei tuotu esiin erityisiä muutostoiveita*

KOHTEEN SISÄISET VAIHTAJAT

Asumisoikeuskohteen sisäiset vaihtajat. Arvioi asteikolla 1-5 miten lakimuutos onnistui seuraavissa väittämässä asteikolla 1 - 5 (1 = eri mieltä, 5 = samaa mieltä)



Pitäisikö sisäisten vaihtajien etusijajärjestystä muuttaa? Jos pitäisi, niin miksi ja miten?

Pitäisi ehdottomasti muuttaa. Lakimuutoksen jälkeen osa asukkaista hyödyntää tilannetta siten, että päivittävät asuntonsa parempikuntoiseen asuntoon tai asuntoon, jossa on esim. paremmat näkymät. Toisin sanoen eivät vaihda asuntoa todellisen asunnontarpeen vuoksi. Näistä em. sisäisistä vaihdoista syntyy suuria kustannuksia, jotka puolestaan nostavat kaikkien asukkaiden vastikkeita. Tämä ei ole aso-järjestelmän hengen mukaista eikä asukkaiden etu. Etusija on sen sijaan perusteltua silloin, kun vaihtoon liittyy todellinen tarve. Todellinen tarve on esim. asunnon vaihto elämäntilanteen muutoksen vuoksi joko isompaan, pienemään tai merkittävästi edullisempaan. Tältä osin etusijaan liittyvää ehtoja tulisi muuttaa.

Etusijajärjestys mahdollistaa kohteen sisäisen vaihdon helposti muuttuneen elämäntilanteen mukaan, tämä kuitenkin on samalla johtanut tilanteeseen, jossa järjestelmän ulkopuolisen uuden asukkaan on entistä vaikeampi/hitaampi saada asunto.

Sisäisten vaihtajien määrä on kasvanut. Asumisoikeusyhteisönä teemme työtä, josta emme voi veloittaa ketään. Työmäärällisesti sisäiset vaihtajat työllistävät paljon. Olisi hyvä jos etusijajärjestys olisi sisäisillä vaihtajilla vain isompaan asuntoon vaihtaessa, tai muuten asumisoikeusyhteisöä hyödyttävämpi.

Kyllä. Pitäisi olla selkeä yksiselitteinen syy vaihtoon esim. perheeseen muutos tai terveydelliset/taloudelliset syyt. Ei pystyisi enää muuttamaan pelkästään sen vuoksi, että tarjolla on paremmalla sijainnilla oleva asunto tai esim. juuri remontoitu asunto.

Voit tarkentaa edellä olevia vastauksiasi tai kommentoida muuten sisäisiä vaihtoja tässä:

etusijaisuus muihin hakijoihin nähden on selkeä etu asukkaille, jotka asuvat jo Vasolla.

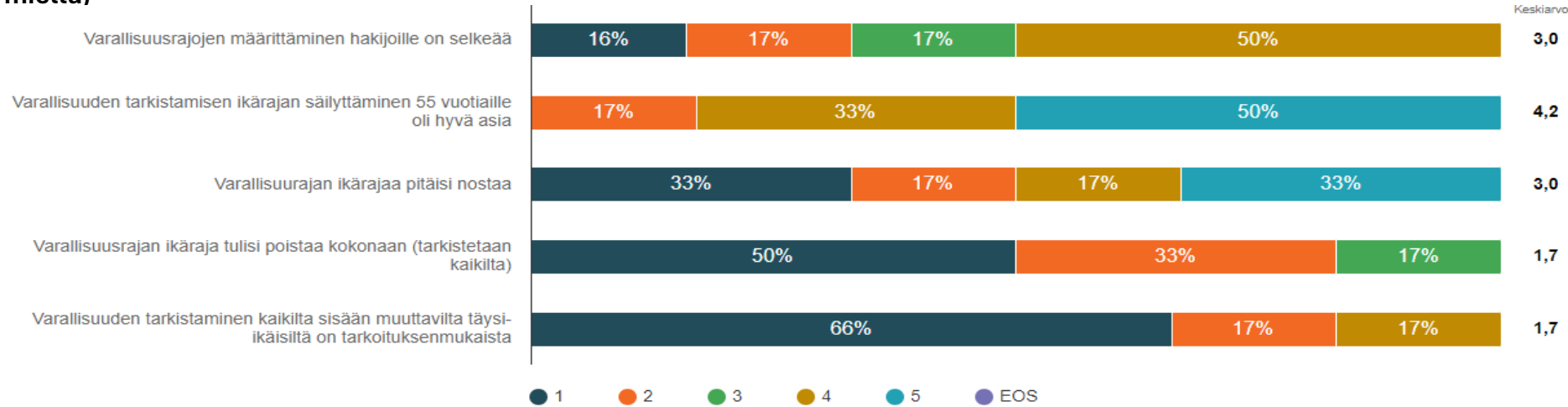
Tuottajalle tulee paljon lisää työtä ja turhaa tyhjääkäyttöä sisäisistä vaihdoista. Tämä rasittaa koko yhteisöä.

Suurin osa vastaajista nostaa esiin ongelmia sisäisten vaihtajien etusijasta ilman muita ehtoja vaihtotarpeesta.

Koska asunnot ovat samassa kohteessa erilaisia, johtaa se toimijoiden mielestä vanhojen asukkaiden ”shoppailuun” parempien materiaalien, varustelun tai näkymien perässä ilman todellista asuntotarvetta, jota ei koeta asumisoikeudessa tarkoituksenmukaiseksi.

VARALLISUUSRAJAT

Varallisuusrajat. Arvioi asteikolla 1-5 miten lakimuutos onnistui seuraavissa väittämissä asteikolla 1 - 5 (1=eri mieltä, 5 = samaa mieltä)



Varallisuusrajan voisi nostaa esimerkiksi 60 vuoteen.

"Varallisuusrajojen määrittäminen hakijoille on selkeää". Vastasimme kysymykseen siten, että varallisuusrajan määrittäminen asuntoon on selkeää. Eli ei hakijalle perusteltava asia.

Varallisuusrajan tarkistamisen ikärajaa tulisi selkeästi nostaa, jotta asumisoikeusasunnot kohdistuisivat paremmin järjestelmän tarkoittamalla tavalla.

Varallisuuden ikärajaa pitäisi ennemminkin laskea, sitä ei voi poistaa. Se on hyvä etu hakijalle/"houkutin". Mielestämme pitäisi poistaa muiden sisään muuttavien täysi-ikäisten varallisuuden selvitys, jos hakija on yli 55v. Kaikki hakijat eivät ymmärrä varallisuuden konseptia ja sitä täytyy avata useasti, vaikka meillä on tästä hyvät kirjalliset ohjeet.

varallisuusrajan tarkistaminen vain sopimusosapuolilta. Varsinkin lasten yli 18 v. varallisuuden tarkistaminen ei ole tarkoituksenmukaista. Miksi lasten varallisuus vaikuttaisi asiaan. Mielestämme asuntoja haetaan asumisen tarpeeseen eikä meillä ole syytä epäillä väärinkäytöksistä.

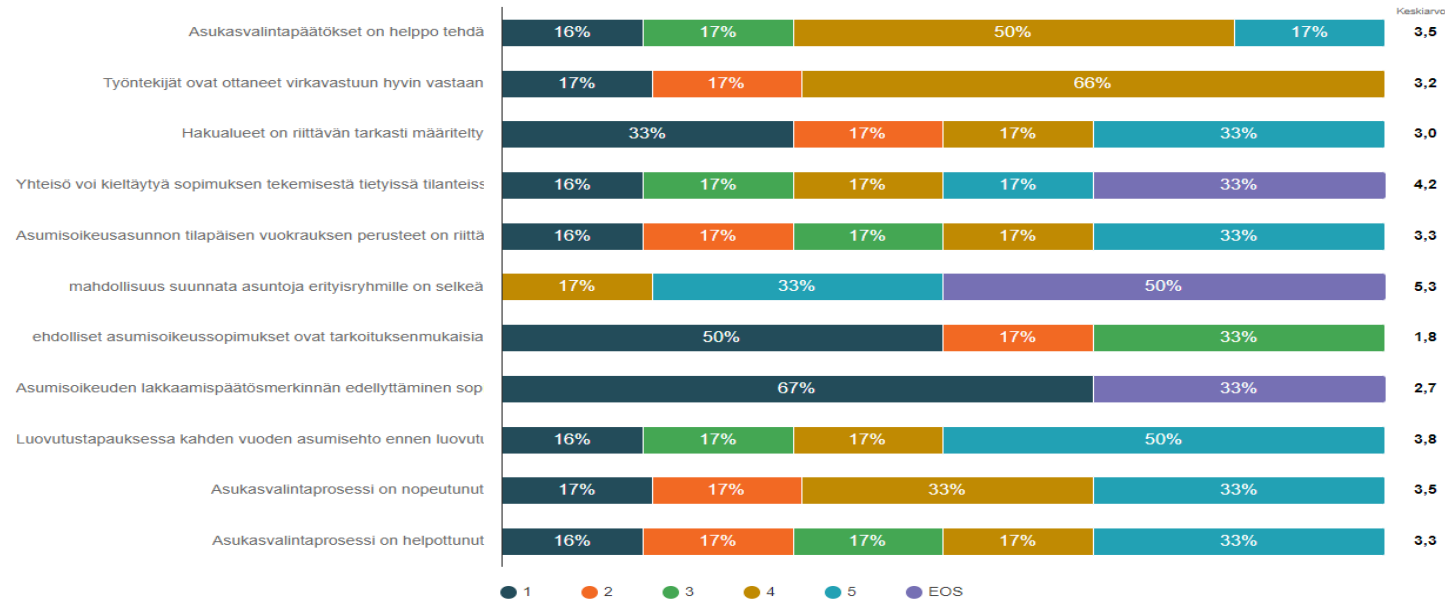
Varallisuuden tarkistaminen 18-vuotiailta nuorilta on epäoikeudenmukaista ja turhaa. Nuorten varallisuutta ei saisi ottaa mukaan perheen varallisuuteen. Varallisuuden tarkistamisen yläikärajaa voisi laskea 5 vuotta eli 50 vuoteen.

Varallisuusrajojen säilyttämistä asukasvalinnassa pidettiin hyvänä asiana, nykyisen 55 v. rajan nostaminen tai laskeminen jakoi enemmän mielipiteitä.

Varallisuuden tarkistamista kaikilta asuntoon muuttavilta kritisoitiin enemmän ja sitä pidettiin turhana ja työllistävänä asiana.

VIRKAVASTUU JA ASUKASVALINTA

Virkavastuu. Arvioi asteikolla 1-5 miten lakimuutos onnistui seuraavissa väittämissä asteikolla 1 - 5 (1=eri mieltä, 5 = samaa mieltä)



"Yhteisö voi kieltäytyä sopimuksen tekemisestä tietyissä tilanteissa (häiriö tms.). Sopimuksen tekemisestä kieltäytymiseen on riittävät perusteet". Vastasimme kysymykseen EOS, sillä miellä ei toistaiseksi ole tästä käytännökokemusta. Kirjaus itsessään on sen sijaan hyvä ja tarpeellinen. "Asukasvalintaprosessi on helpottunut". Annoimme tälle arvosanan 2, sillä vaikka prosessi on nyt selkeytynyt (joka on hyvä asia) on se samalla myös lisännyt työmäärää ja dokumentointitarvetta toimijoilla merkittävästi.

Virkavastuuta ei työntekijöiden parissa käsitetä. Virkavastuu on asukasvalintapäätöksen allekirjoittajalla, tämä pitäisi tarkentaa lakiin. Ei 2v asumisehtoa asumisoikeusasuntoihin! Asumisoikeussopimuksen ehdollisuus tässä markkinatilanteessa on erittäin haastava, aiheuttaa asumisoikeusyhteisölle epävarmuutta ja purkautuvia sopimuksia enenevässä määrin = turhaa työtä. Asumisoikeuden lakkaamispäätösmerkintä sopimuksessa on sähköisten sopimusten aikana mielestämme turha.

Aran ohjeistus asukasvalintoihin on ollut puutteellista ja sekavaa. Aralta pitäisi olla yhteisöille selkeämpi kirjallinen ohjeistus. Nyt ohjeet ovat hajallaan ja hanka löytää.

Kunta oli hyvä tuki asukasvalinnoissa.

Varallisuuden selvittäminen koetaan työlääksi ja hankalaksi. Käytännön ohjeita joudutaan jatkuvasti tiedustelemaan Aralta. Kattavampia ohjeita kaivataan ja pohdintaa siitä, että onko tarkoituksenmukaista näin perinpohjaisesti selvittää hakijoiden varallisuus.

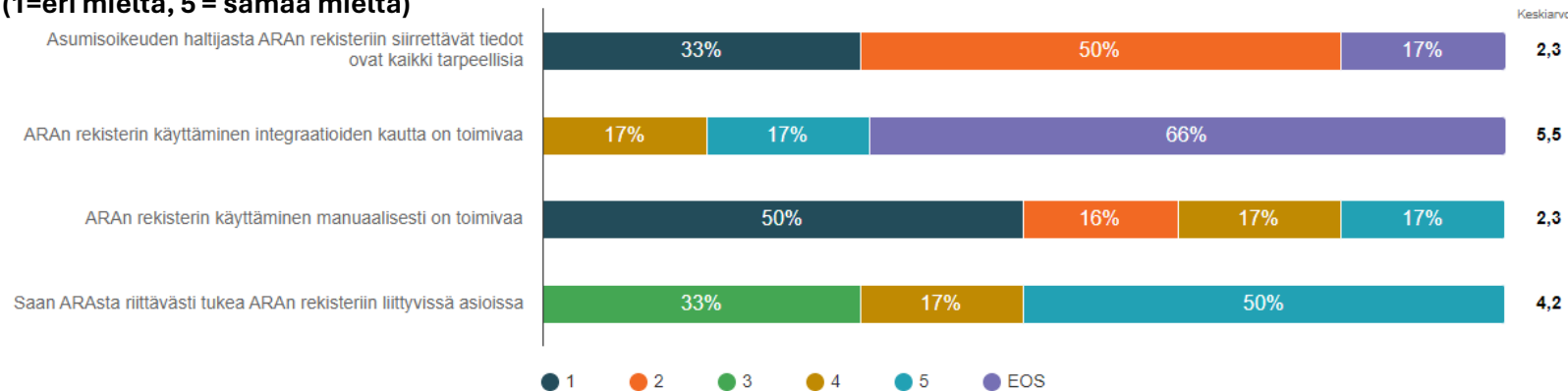
Asukasvalintapäätösten siirtyminen yhteisöille jakaa mielipiteitä ja työllistää merkittävästi aikaisempaa enemmän. Selkeitä ohjeita ja menettelytapoja kaivataan enemmän.

Eniten kiitosta saa kahden vuoden karenssiaika ennen asunnon luovutusta eteenpäin perhepiirissä.

Eniten kritiikkiä tulee asumisoikeuden lakkaamismarkinnän pakollisuudesta päättyvään sopimukseen sekä ehdollisen asumisoikeussopimuksen tarpeellisuudesta.

ARAN JÄRJESTYSNUMERO REKISTERI

ARAN rekisteri. Arvioi asteikolla 1-5 miten lakimuutos onnistui seuraavissa väittämissä asteikolla 1 - 5 (1=eri mieltä, 5 = samaa mieltä)



ARAN rekisteriin kerättävät pakolliset tiedot hakijoista tuottavat hankaluuksia yhteisöille.

Rekisteriin ei pysty aina edes toimittamaan oikeaa tietoa, jolloin täytyy ”keksiä” pakollinen tieto jotta saa asiakkaan merkityksi ARAN rekisteriin (esim. kunta josta muuttaa: Skinnskatteberg, Sverige)

Esimerkiksi hakijan puhelinnumeron tai tarjouskierrosten lukumäärän pakollinen ilmoittaminen ei ole tarkoituksenmukaista. Tarjoamme asuntoja jatkuvasti, uuden hakijan tullessa järjestämme ”päällekkäisiä” tarjouskierroksia asuntojen myynnin nopeuttamiseksi, tässä tietenkin hakijoiden etusijajärjestys huomioonottaen.

Kunta josta muuttaa - rekisterissä on mahdollista valita ainoastaan Suomen kunnat. Kun hakija muuttaa ulkomailta - joudumme keksimään kunnan josta muuttaa kun totuudenmukaista vaihtoehtoa ei ole mahdollista valita.

Rekisterin manuaalinen käyttäminen on todella haastavaa. Lajittelu- ja järjestelytoiminnot puuttuvat kokonaan. Kun rekisterissä asunnot ovat rakennusten alla, on oikean asunnon löytäminen melkoista arpapeliä kun rakennuksia saattaa olla yli kymmenenkin. Kun integraatiolla siirrämme asuntoja rekisteriin, ne menevät sinne täysin satunnaisessa järjestyksessä ja lajittelu ei ole mahdollista.

"Asumisoikeuden haltijasta ARAN rekisteriin siirrettävät tiedot ovat kaikki tarpeellisia". Tähän kysymykseen ARA on varmaan itse paras vastaamaan. Arvioimme, että varmaan suurin osa tiedoista ovat tarpeellisia.

Mielestämme on turhaa kerätä tietoa, mistä asumismuodosta asukas asoasuntoon muuttaa.

Vaihtajien ja niihin liittyvien peruutusten osalta tarvittaisiin tarkennusta eli mitä kirjataan tai ei kirjata. Aran rekisterin rakennustietojen huoneistot voisivat olla kronologisessa järjestyksessä. Sopimustiedon ja rakennustiedon välillä pitäisi olla yhteys (eli tiedot päivittyisivät automaattisesti).

Integraatioiden kautta toimii vasta kaksi vastaajista, manuaalisesti rekisterin käyttäminen on työlästä. ARAN tuki toimii kuitenkin hyvin ongelmatilanteissa.

Rakennusten ja asuntojen tiedot ARAN rekisterissä on hankalia hahmottaa.