

# Suositus asumisoikeusyhteisöjen vertailtavuuden parantamiseksi

## Tausta

Nykytilanteessa eri toimijoiden vertailu keskenään on erittäin hankalaa tuleville tai asumisoikeusyhteisön vaihtamista harkitseville asukkaille, koska toimijat julkaisevat talous- ja muita tietoja vaihtelevasti. Asunnon joutuu valitsemaan yhtiön tilannetta tai sen kehitysnäkymiä koskevin puutteellisin tiedoin.

Tilanne on todettu neuvottelukunnassa ja sen muuttamiseksi on päätetty laatia suositus taustietojen esittämiseksi.

Keskeisiksi esiteltäviksi tiedoiksi esitetään:

### **Yhteisön velkaantuneisuus €/m<sup>2</sup> viimeisimmän tilivuoden lopussa**

Yhteisön velkaantuneisuus on asukkaan kannalta keskeisin mittari koska se kertoo yhtiön aikaisemmasta vastuullisesta taloudenhoidosta ja mahdollisuudesta pitää asuntoja riittävän hyvässä kunnossa tulevaisuudessa.

### **Yhteisön asuntojen painotettu keskimääräinen ikä vuosina**

Asuntojen keskimääräinen ikä antaa asukkaalle tietoa siitä, missä kohteiden elinkaaren vaiheessa yhtiö on, ja se auttaa suhteuttamaan velkataakkaa kunnostustarpeeseen. Tieto lasketaan kunkin kohteen lopputarkastusvuodesta ja kohteiden pinta alasta. Kunkin kohteen ikävuodet kerrotaan kohteen neliöllä ja näin saadut kohdekohtaiset luvut lasketaan yhteen ja jaetaan yhteisön kohteiden kokonaispinta-alalla. Elinkaarimallin mukaisesti remontoitujen kohteiden ikä lasketaan remontin valmistumisvuodesta vähentäen siitä 5 vuotta koska kaikkia asumismukavuuteen vaikuttavia tekijöitä ei todennäköisesti ole uusittu tämä päivän ARA tasoon. Tulos voi siten olla esimerkiksi; keskimääräinen ikä on 15,7 vuotta kohteiden iän vaihdellessa 33:sta vuodesta yhteen vuoteen.

### **Yhteisön asuntojen vaihtuvuus**

Viimeksi päättyneen kalenterivuoden vaihtuvuus prosentteina. Kokonaisvaihtuvuuden lisäksi esitetään vaihtuvuus huoneistotyypeittäin (1h+k, 2h+k jne.). Mitä korkeampi vaihtuvuus sitä huonommaksi hintalaatusuhde todennäköisesti koetaan.

### **Peruskorjausten vaikutus asukkaiden asumiseen**

Lyhyt kuvaus siitä miten peruskorjaukset tehdään; asukkaat asunnossa/muualla, remonttien asuntokohtainen kesto viikkoina, asukkaiden tyytyväisyys remonttien työn laatuun kyselytutkimukseen perustuen ja pääsy takaisin omaan asuntoon.

### **Toimivien asukastoimikuntien lukumäärä %**

Asukkaiden kokemat vaikutusmahdollisuudet näkyvät parhaiten siitä, miten moni asukas on kiinnostunut ja näkee mielekkääksi asukastoimintaan osallistumisen. Tässä mitataan, miten monessa kohteessa on vähintään kaksi jäsentä.

### **Vertailutietojen julkaiseminen**

Kukin asumisoikeusyhteisö esittää edellä mainitut vertailutietonsa nettisivuillaan niin, että ne ovat mahdollisimman helposti asunnonhakijoiden ja asukkaiden löydettävissä. Yhtiön tilintarkastaja vahvistaa tietojen oikeellisuuden vuosittain.