

Pääomatyöryhmän mietintö

Kustannusten tasausjärjestelmä

Helsingin Asumisoikeus Oy

Useita laatijoita

Versio

1.4

Päivämäärä

15.03.2022

Ehdotus sisällysluetteloksi

1	Johdanto	5
	1.1 Tasausjärjestelmän tausta ja työryhmän asettaminen	5
	1.2 Työryhmän tehtävä ja tavoitteet	5
2	Tehtävän rajaukset	6
3	Asumisoikeusjärjestelmää ohjaavat säädökset ja ohjeistukset	6
	3.1 Laki asumisoikeusasunnoista	7
	3.2 Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta	8
4	Asumisoikeusmaksu, käyttövastike, maksut ja käyttökorvaukset	8
	4.1 Asumisoikeusmaksu	8
	4.2 Maksut ja käyttökorvaukset	9
	4.3 Käyttövastike	9
	4.4 Pääoma- ja hoitojäämien huomioon ottaminen	10
5	Nykyinen tasauspistejärjestelmä ja nykyiset käyttövastikkeiden määräytymisperiaatteet	11
	5.1 Pisteyttävät ominaisuudet	11
	5.2 Nykyiset HASOn käyttövastikkeiden määräytymisperiaatteet	12
	5.3 Pääomavastike	12
	5.4 Hoitovastike	13
	5.5 Käyttövastike	13
	5.6 Korjausten rahoittaminen	13
6	Nykytilanteen arviointi	14
7	Uusi tasausjärjestelmä	15
	7.1 Lähtökohdat	15
	7.2 Tasattavat kustannuserät	15
	7.3 Pisteytettävät ominaisuudet	16
	7.3.1 Tekninen ikä	17
	7.3.2 Kiinteistötyyppi	17
	7.3.3 Laatu- ja varustetaso	17
	7.3.4 Harkintakerroin	18
	7.4 Pisteytyksen painoarvot (muutokset nykyiseen)	18
8	Uuden tasausjärjestelmän vaikutusten arviointi	20
	8.1 Asetettuihin tavoitteisiin vastaaminen	20
	8.2 Herkkyysanalyysjä eri muuttujilla	20

9	Johtopäätökset ja toimenpidesuositukset	21
9.1	Harkinnanvaraisuus	21
9.2	Käyttöönotto porrastetusti 1–5 vuodessa	21
10	Lähdeluettelo	21
11	Liitteet	23

Termit

ARA – Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

Asumisoikeus – yksityishenkilölle luovutettu oikeus hallita asumisoikeussopimuksen nojalla asuinhuoneistoa ja mahdollisesti muita tiloja talossa, jonka rakentamiseen on käytetty valtion tukemaa rahoitusta. Vuodesta 2003 lähtien asumisoikeusasuntoja on voitu toteuttaa myös vapaarahoitteisina. Puhekielessä asumisoikeus on usein lyhennetty muotoon ”aso”.

Asumisoikeuslaki – Asumisoikeusasumista koskeva laki (16.7.1990/650), joka korvataan 1.1.2022 uudella, samannimisellä lailla (393/2021)

Asumisoikeusasuminen – perustuu asumisoikeussopimukseen, jolla asumisoikeustalon omistaja luovuttaa rakennuksen tai sen osan, yleensä huoneiston, hallintaoikeuden asumisoikeuden haltijalle. Kun asumisoikeus perustetaan, asumisoikeuden saajan on maksettava asumisoikeusmaksu. Lisäksi asumisoikeuden haltijan on maksettava käyttövastiketta.

ATT – Helsingin kaupungin Asuntotuotanto, joka vastaa kaupungin asuntotuotannon rakennuttamisesta kaupungin tavoitteiden mukaisesti.

Korkotukilaina – ARA voi myöntää vuokra-, asumisoikeus- ja osaomistustalojen uudisrakentamista, hankintaa ja perusparantamista varten korkotukilainaa, johon liittyy aina valtioneuvoston karkotuksesta säädetään korkotukilainaa (laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen karkotuksesta (604/2001). Korkotukilaina on korvannut aiemmin myönnettyt aravalainat).

Käyttö- ja luovutusrajoitukset – Aravalain ja korkotukilain nojalla tuettuja asuntoja koskevat laissa säädettyt rajoitukset, jotka vaikuttavat asukkaiden valintaan, vastikkeiden määritykseen ja asuntojen luovutukseen. Rajoituksilla asunnot pidetään riittävän pitkään lain edellyttämässä käytössä, asumiskustannukset pysyvät kohtuullisina ja asunnot kohdennetaan niitä eniten tarvitseville ruokakunnille.

Omakustannushinta – vastikkeiden pysyminen kohtuullisella tasolla on pyritty varmistamaan omakustannusperiaatteen avulla. ARA valvoo omakustannusvuokrien ja -vastikkeiden määräytymistä ja siihen liittyviä menettelytapoja koskevien säännösten toteutumista. Yksittäisen asunnon vastikkeen tai vuokran kohtuullisuuden arviointi on yleisten tuomioistuinten tehtävä. Omakustannusperiaate tarkoittaa sitä, että käyttövastiketta saa periä enintään määrän, joka tarvitaan kattamaan asuntojen ja niihin liittyvien tilojen rahoitusmenot ja hyvän kiinteistönpidon mukaiset hoitomenot.

Yhteishallintolaki – lain (650/1990) säännösten mukaisesti asumisoikeuden haltijalla ja hänen kanssaan asumisoikeusasunnossa asuvalla on oikeus osallistua asumisoikeustaloa koskevaan hallintoon ja päätöksentekoon sekä saada omistajalta tietoa talon asioista. 1.1.2022 alkaen yhteishallintoa ohjaa laki asumisoikeusasunnoista (393/2021)

Valtion tuki – valtion tuki sosiaaliselle asuntotuotannolle eli ARA-tuotannolle

1 Johdanto

1.1 Tasausjärjestelmän tausta ja työryhmän asettaminen

Helsingin Asumisoikeus Oy:n (myöhemmin HASO) hallitus päätti 11.5.2009 perustaa työryhmän selvittämään yhtiön budjetointikäytännettä ja sen rakennetta. Lyhennykset ja korot muodostivat tuolloin 60 % yhtiön kokonaiskuluista, joten niiden oikeudenmukaisen jakautumisen selvittäminen vei tuolloin työryhmän päähuomion. Työryhmä ei muuttanut yhtiön tasausjärjestelmää. Silloinen työryhmä totesi kuitenkin johtopäätöksessään, että kohteita ei ole perusteltua jakaa kahteen tai useampaan tasausryhmään, koska tällöin niiden väliset vastike-erot muodostuisivat kohtuuttoman suuriksi. HASOssa on siis edelleen yksi tasausryhmä kaikille kohteille. Tätä käytäntöä noudatetaan myös joissakin muissa asumisoikeusyhteisöissä.

Asia otettiin uudelleen käsittelyyn vuonna 2020 ja yhtiön hallitus nimesi pääomatyöryhmän tarkastelemaan HASOn nykyistä pääomakustannusten tasausmallia.

Pääomatyöryhmään kuuluvat yhtiön hallituksen 28.5.2020 kokouksessaan nimeämät jäsenet: Ville Vastamäki, pääomatyöryhmän puheenjohtaja, Petteri Palmi, asukasedustajajäsen 31.10.2021 asti (1.11.2021 alkaen HASOn kehittämispäällikkö), Jari Joronen, asukasedustajajäsen sekä Antti Hytti, jäsen (erosi työryhmän jäsenyydestä 17.8.2021 muiden luottamustehtävien vuoksi). Lisäksi hallitus nimesi pääomatyöryhmään HASOn toimitusjohtaja Juha Viljakaisen, kiinteistöpäällikkö Kari Nietosvaaran (30.9.2021 saakka, eläkkeelle siirtyminen) sekä talouspäällikkö Maarit Malmivaaran, joka toimii pääomatyöryhmän sihteerinä. Työryhmälle valittiin puheenjohtaja ja sihteeri järjestäytymiskokouksessa 5.8.2020. Työryhmä kutsuu tarvittaessa kokouksiinsa asiantuntijoita, kuten palveluntuottajan nimeämän taloushallinnon asiantuntijan tai viestinnän asiantuntijan. Työryhmä raportoi neljännesvuosittain hallitukselle tehtävien etenemisestä.

1.2 Työryhmän tehtävä ja tavoitteet

Työryhmän tehtävänä oli tarkastella HASOn nykyistä pääomakustannusten tasauspistejärjestelmää sekä laatia sen perusteella selvitys ja suunnitelma tasausjärjestelmän kehittämiseksi. Tasauspistejärjestelmän edellisestä päivityksestä on kulunut runsaat kymmenen vuotta. Tuona aikana toimintaympäristö on muuttunut merkittävästi. Yhtiön asuntojen määrä on kasvanut voimakkaasti, uusia kohteita on valmistunut kokonaan uusille alueille, rakennusten ja asuntojen varustelutaso on parantunut ja lainsäädäntö on muuttunut siten, että mm. korkotuki- ja asumisoikeuslainsäädäntöön on tullut ja on tulossa muutoksia.

Uudistuksen tavoitteena oli luoda malli, joka mahdollistaa yhtiön tavoitteiden mukaisesti kohtuullisen vastiketason ja tasaisen vastikekehityksen kaikissa kohteissa myös tulevaisuudessa laajempien korjausten alkaessa. Aiemmin oli havaittu, että käyttövastikkeen tulee vastata aiempaa paremmin mm. kohteen sijaintia ja ikää sekä

kohteen ja asunnon ominaisuuksia ja laatua. Tasauspistejärjestelmän tulee olla läpinäkyvä ja mahdollisimman helposti ymmärrettävä.

Pisteytysjärjestelmän muutoksilla on vaikutusta kohteiden keskinäisiin käyttövastikkeisiin, mutta ei yhtiön keskimääräiseen vastikkeeseen.

Työryhmän työtä ohjasivat HASOn toiminnan strategiset tavoitteet: tyytyväiset asukkaat, kohtuuhintaisuus, laadukkaat asunnot ja ympäristön ja yhteiskunnan huomioiva vastuullisuus.

Kokonaisuuden arvioinnissa on syytä ottaa huomioon, että käyttövastikkeet eivät voi olla samalla tasolla uusissa ja vanhoissa kiinteistöissä. Kohteen sijainti otetaan huomioon tasauspisteissä, koska myös yleinen vuokrataso vaihtelee sijainnin mukaan. Saman aikaisesti täytyy huomioida, että pienimmän ja suurimman käyttövastikkeen ero ei saa olla liian suuri. Asumiskustannusten tulee yleisesti ottaen olla kohtuullisia, kuitenkin niin, että kiinteistöt pysyvät hyvässä kunnossa, säilyttävät arvonsa ja täyttävät asetetut yhteiskunnalliset tavoitteet ja ympäristötavoitteet.

Kohtuuhintaisuus sekä rakennusten kunto ja laatu vaikuttavat olennaisella tavalla asukastyytyväisyyteen, jonka tulee säilyä Helsingin kaupungin asettamien tytäryhteisötavoitteiden mukaisesti vähintään edellisen vuoden tasolla. Kohtuuhintaisuus tarkoittaa myös aktiivisia toimia segregaaation estämiseksi. HASO mahdollistaa osaltaan kohtuuhintaiset suuret asunnot lapsiperheille myös uusilla alueilla.

Uutena tavoitteena Helsingin kaupunki asetti kuluvalle vuodelle yhtiön käyttövastikkeen kohtuuhintaisuuden ARAn vuosittain tekemän yhtiökohtaisten käyttövastikevertailun perusteella. Tasainen vastikekehitys on HASOn toiminnan keskeinen tavoite ja se on talouden hallinnan kannalta tärkeää. Lisäksi se lisää asukkaiden oman talouden ennakkointikykyä.

2 Tehtävän rajaukset

Nykyisen pääomatyöryhmän tehtävien ulkopuolelle oli rajattu asuntojen jyvitys. Yhtiön asukkaat maksavat asumisoikeussopimuksen mukaisesti kuukausittain käyttövastiketta asuinpinta-alasta laskettujen neliöiden sijaan jyvitysneliöiden perusteella. ATT määrittelee kohteen valmistuttua yhtiön kanssa yhdessä sovittujen jyvitysperiaatteiden mukaan asuntokohtaiset asumisoikeusmaksut sekä uusmyyntivastikkeet. Asunnon pinta-alalla on suurin vaikutus jyvitettyihin neliöihin. Muita vaikuttavia tekijöitä on mm. asunnon kerrossijainti.

3 Asumisoikeusjärjestelmää ohjaavat säädökset ja ohjeistukset

Asumisoikeusjärjestelmää ohjataan ja valvotaan hyvin vahvasti lainsäädännöllä. Keskeisimmät järjestelmää koskevat lait ovat laki asumisoikeusasunnoista, laki vuokra-

asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta sekä valtioneuvoston asetus asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin.

3.1 Laki asumisoikeusasunnoista

Laki asumisoikeusasumisesta (650/1990) astui voimaan 16.7.1990 ja laki kumotaan uudella saman nimisellä lailla (393/2021) 1.1.2022. Laki astuu voimaan vaiheittain siten, että asukasvalintaan ja enimmäishinnan vahvistamiseen sovelletaan kumotun lain säännöksiä 31.8.2023 asti ja asukashallintoon sovelletaan yhteishallinnosta vuokrataloissa annettua lakia (649/1990) 31.8.2022 asti.

Uusi laki ottaa aikaisempaa tiukemman kannan valtion tukemien asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeisiin eli niiden on oltava pienempiä kuin käyttöarvoltaan yleensä samanveroisista vuokra-asunnoista perittävät vuokrat, joiden sijainti vastaa huoneiston sijaintia.

Käyttövastiketta ja sen suuruutta koskevat säädökset

Asumisoikeuslain 4 luvussa on käyttövastiketta ja sen maksamista koskevia säädöksiä. Laissa määritellään, että käyttövastikkeen tulee olla kohtuullista.

“..valtion tukemien asumisoikeusasuntojen asumisoikeuden haltijoilta saa periä käyttövastiketta enintään määrän, joka tarvitaan asumisoikeusasuntojen ja niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja ylläpidon edellyttämien, hyvän taloudenhoidon mukaisten menojen kattamiseksi”, 33 §.

Lisäksi laissa todetaan, että käyttövastikkeiden tulee jakautua huoneistojen kesken kohtuullisella tavalla.

Laissa on käyttövastikkeen suuruuteen liittyvä rajoitus, jonka mukaisesti käyttövastikkeen on oltava pienempi kuin yleensä perittävä vuokra käyttöarvoltaan samanveroisista vuokra-asunnoista, joiden sijainti vastaa huoneiston sijaintia.

Asumisoikeuskohteiden pysyvät käyttö- ja luovutusrajoitukset

Laki asumisoikeusasunnoista rajaa tiukasti asumisoikeuskohteiden käyttöä ja luovuttamista (luku 9–10). Asumisoikeustalon asuinhuoneistoja on ensisijaisesti käytettävä asumisoikeuden haltijoiden asuntoina. Asuinhuoneistoja saadaan toissijaisesti käyttää vuokralaisten asuntoina, jos asumisoikeuden haltijoita ei saada.

HASOssa käyttö- ja luovutusrajoitukset on hyvä tiedostaa, mutta erinomaisen kysynnän vuoksi asuntojen käyttötarkoituksen muuttaminen tai luovuttaminen ei ole tarkoituksenmukaista.

Asukasvalinta

Valtioneuvoston asetus asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin on annettu 20.3.2008 (166/2008).

Uusi asumisoikeuslaki korvaa tämän ja samalla yksinkertaistaa ja selkiyttää asumisoikeusjärjestelmää. Jatkossa asumisoikeusasunnot ovat mahdollisimman monen saatavilla todellisen asuntotarpeen mukaisesti aikaisempaa ripeämmin. Keskeiset muutokset ovat:

- järjestysnumeron voi saada välittömästi hakemuksen tehtyään
- järjestysnumerot ovat voimassa kaksi vuotta kerrallaan, ne ovat valtakunnallisia ja järjestysnumeroita voi olla vain yksi henkilöä kohden - uudet järjestysnumerot tulevat haettaviksi vuonna 2023
- asumisoikeuden luovuttaminen (esimerkiksi omalle lapselle tai vanhemmalle) on mahdollista kahden asumivuoden jälkeen
- jatkossa asukasvalinnan tekee asumisoikeusyhteisö kuten esim. HASO eikä kunta, minkä tarkoituksena on nopeuttaa asukasvalintaa

Tulevaisuudessa saman asumisoikeuskohteen asukkaat tai asumisoikeusasuntoa keskenään vaihtavat eivät tarvitse lainkaan järjestysnumeroa vaihtoa tehdessään ja samassa kohteessa asuntoa vaihtavat asetetaan asukasvalinnassa ensisijalle.

3.2 Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta

Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta määrittelee 22 §:ssä, että asumisoikeuden haltijoilta ei saa käyttövastikkeissa periä korkotukilainan tai sen tilalle otetun muun lainan lyhennyksiä enempää kuin valtioneuvoston asetuksella säädetään.

Asetuksen (666/2001)19 §:ssä määritellään, että asumiskustannusten tulee pysyä kohtuullisina.

4 Asumisoikeusmaksu, käyttövastike, maksut ja käyttökorvaukset

4.1 Asumisoikeusmaksu

Valtion tukemassa asumisoikeustalossa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymistä rakennus- tai hankintakustannuksista (hankinta-arvo) voidaan kerätä asumisoikeusmaksuina enintään 15 prosenttia. (laki asumisoikeusasunnoista, 9 §)

4.2 Maksut ja käyttökorvaukset

Asumisoikeuden haltijat maksavat asumisensa aikana erilaisia asumiseen liittyviä maksuja ja käyttökorvauksia. Tyypillisiä käyttökorvausmaksuja ovat muun muassa sauna-, autopaikka- ja pesutupamaksut.

4.3 Käyttövastike

Asumisoikeuden haltijalta voidaan periä kohtuullista käyttövastiketta, joka määräytyy omakustannusperiaatteen mukaisesti. Omakustannusperiaate tarkoittaa sitä, että käyttövastiketta saa periä enintään määrän, joka tarvitaan kattamaan asuntojen ja niihin liittyvien tilojen rahoitusmenot ja hyvän kiinteistönpidon mukaiset hoitomenot. Hoito- ja rahoitusmenojen lisäksi asumisoikeuden haltijoilta voidaan kerätä etukäteen vastikkeissa varoja perusparannuksiin, ylläpito- ja hoitokustannuksiin, viiden vuoden välein erääntyviin korkotukilainan ja ns. bullet-lainan lyhennyksiin ja asumisoikeuksien lunastamisiin.

Omakustannusperiaatetta sovelletaan kaikissa käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisissa arava- ja korkotukilainoitetuissa asumisoikeusasunnoissa.

Käyttövastikkeen määrittäminen

Asukkaiden kuukausittain maksama käyttövastike (€/m²) muodostuu sekä hoito- että pääomavastikkeesta.

HASOn käyttövastikkeet suhteessa muihin asumisoikeusyhteisöihin

HASOn käyttövastikkeet ovat niin valtakunnallisessa kuin alueellisessa vertailussa suhteellisen edulliset. Alla olevasta ARAn Helsinkiä koskevasta taulukosta on nähtävissä, että HASOn keskikäyttövastike on lähes 2 euroa/m²/kk edullisempi kuin keskimääräinen käyttövastike ja 2,65 euroa/m²/kk edullisempi kuin toiseksi edullisimman yhteisön keskimääräinen käyttövastike.

Helsingin aso-yhteisöt	Asuntoja yhteensä	Osuus kunnan aso-asunnoista	Neliöllä painotettu keskikäyttövastike 2021, €/m ² /kk
AVAIN Asumisoikeus Oy	916	8 %	14,90
Helsingin Asumisoikeus Oy	5 306	46 %	10,77
Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	3 438	30 %	14,53
TA-Asumisoikeus Oy	1 575	14 %	13,90
KAS asunnot oy	206	2 %	13,46
Kunnan aso-asunnot yhteensä	11 533	-	12,79

Lähde: ARA Asuntomarkkinakatsaus asumisoikeusasunnot 2/2021 (ARA 2021)

HASOn käyttövastikkeet suhteessa vuokra-asuntojen vuokriin

HASOn keskikäyttövastike on noin puolet käyttöarvoltaan samanveroisien vuokra-asuntojen, joiden sijainti vastaa huoneiston sijaintia, keskivuokrasta. Vertailu perustuu kahteen lähteeseen. Ensimmäinen vertailukohta on Tilastokeskuksen vapaarahoitteisten vuokrien hintatieto Helsingin osa-alueittain (Hki1-4) kolmannelta vuosineljännekseltä 2021. Toinen vertailutieto on hankittu Kiinteistötieto Oy:ltä pohjautuen HASOn kohteiden sijaintiin ja muihin tietoihin.

HASOn keskikäyttövastike on yli puolitoista euroa/ m²/kk edullisempi kuin Hekan keskivuokra, joka vuonna 2021 on 12,00 €/ m²/kk.

4.4 Pääoma- ja hoitajämien huomioon ottaminen

Hoito- ja pääomavastikkeiden määrittelyssä otetaan huomioon kohdekohtaiset, edellisiltä vuosilta kertyneet yli- tai alijäämät. Kohteiden pääomakulujen ylijäämiä kertyy, kun toteutuneet kohdekohtaiset pääomakulut ovat pienemmät kuin kohteen huoneistoilta kerätyt pääomavastikkeet. Vastaavasti alijäämää syntyy, kun kerätty pääomavastike on ollut pienempi kuin toteutuneet pääomakulut.

Kohteiden hoitokulujen ali- tai ylijäämiä muodostuu, kun kohteiden toteutuneet hoitokustannukset eroavat kohteen huoneistoilta kerätyistä hoitovastikkeista. Kohdekohtaisia jäämiä puretaan viiden vuoden jaksotuksella, jolla mahdollistetaan osaltaan myös yhtiön tavoitteen mukainen tasainen vastikekehitys. Kohdekohtainen jäämälaskenta varmistaa sen, etteivät kohteet joudu maksamaan toisille kohteille kohdennettuja kuluja.

Jäämistä raportoidaan ARAlle jäämälaskelmataulukoin. Jäämiä ei ole kielletty, mutta mikäli niitä kertyy, ne on huomioitava tulevissa vastikkeissa.

5 Nykyinen tasauspistejärjestelmä ja nykyiset käyttövastikkeiden määräytymisperiaatteet

Tasausjärjestelmässä tasataan pääomakuluja, joita ovat lainojen korot ja lyhennykset (sisältää laskennalliset lyhennykset) sekä Helsingin kaupungin tontinvuokrat. Näitä pääomakuluja tasataan pisteyttämisyjärjestelmän avulla.

1.7.2018 alkaen nostetuissa korkotukilainaehdoissa kielletään tuleviin peruskorjauksiin varautuminen peruskorjauskeräyksellä. Tämä hoidetaan ARA:n ohjeiden mukaan tasauspisteiden lisäyksellä (kohde saa 10 pisteen lisäyksen). Pitkän tähtäimen suunnittelu (PTS) sisältää peruskorjaukset, joiden rahoitus on suunniteltu rahoitettavaksi noin 15 %:n osuudella yhteisestä peruskorjauskeräyksestä perustuen neliöihin ja loput 85 % katetaan nostamalla yhtiölle peruskorjauslainaa. Peruskorjattavan kohteen ikäpisteitä nostetaan tasausjärjestelmässä sen mukaan, kuinka paljon se vähentää rakennuksen korjaustarvetta.

5.1 Pisteyttävät ominaisuudet

Kohde saa valmistuessaan pisteet pääomakulujen tasausta varten. Nykyisessä vuodelta 2007 peräisin olevassa tasausjärjestelmässä pisteyttäviä ominaisuuksia ovat talon valmistumisvuosiluku, sijainti, talotyyppi, varustelutaso ja rahoitusmuoto. Näiden lisäksi on mahdollisuus antaa harkinnanvaraisia pisteitä.

Pisteytyksen kannalta merkittävin ominaisuus on rakennuksen ikä. Sen keskiarvon mukainen painoarvo on noin 57 %. Ikä pisteytetään HASOn kohteiden osalta siten, että pistemäärä kasvaa, mitä uudempi kohde on kyseessä. Esimerkiksi vuonna 1993 valmistuneet kohteet saavat 0 pistettä ja 2021 valmistuvat/valmistuneet kohteet 57 pistettä.

Toiseksi merkittävin ominaisuus on kohteen sijainti. Sen keskiarvon mukainen painoarvo on noin 21 %. Sijainnista saa 0–14 pistettä. Helsinki on nykyisen järjestelmän mukaisesti jaettu neljään vyöhykkeeseen, joista vyöhyke 1 (mm. Kivikko ja Mellunkylä) tuottaa 0 pistettä ja vyöhyke 4 (mm. Jätkäsaari ja Kalasatama) antaa 14 pistettä.

Omarahoitus antaa kohteelle pisteytyksessä 0–10 pistettä. 10 % omarahoituskohteissa (Itärinne ja Laakavuori) tasauspisteiden määrä on 5. Kaikissa muissa kohteissa omarahoitusosuus on 15 % ja pisteitä ei kerry. Ne kohteet, jotka on korkotukilainoitettu 1.7.2018 jälkeen, eikä niissä ole lainkaan peruskorjauskeräystä, saavat 10 tasauspistettä.

Talotyypin keskiarvon mukainen painoarvo nykyisessä tasauspistejärjestelmässä on noin 6 % (0–12 pistettä). Perustasona on kerrostalo, josta ei tule lainkaan tasauspisteitä, korkeimmat pisteet saa pientalo, josta tulee 12 pistettä.

Varustelutason keskiarvon mukainen painoarvo on noin 6 % (0–10 pistettä). Yhdestä parannuksesta (sauna tai parketti) saa 2 pistettä. Korkeimmat 10 taseuspistettä saa, jos varustelutasoa nostavia parannuksia on viisi.

Näiden lisäksi talon jaettujen tilojen varustelutasosta annetaan 0–10 taseuspistettä. Pisteitä kerryttävät mm. kerhuhuone ja pesula. Edellä mainittujen pisteytysperusteiden lisäksi voidaan antaa harkinnanvaraisia pisteitä asteikolla (-5 – +5). Näiden yhteenlaskettu painoarvo on noin 10 %.

5.2 Nykyiset HASOn käyttövastikkeiden määräytymisperiaatteet

HASO määrittää omakustannustason vuosittain. Määrityksen perustana oleva talousarvio eli budjetti (käyttövastikkeen määrityslaskelma) on laadittava siten, että kiinteistön tuotot vastaavat sen vuotuisia menoja.

Keskimääräisessä kokonaiskäyttövastikkeessa pääomakulut muodostavat laskennallisesti noin 60 % ja hoitokulut noin 40 % vastikkeesta.

HASOssa tasataan nykyisen taseusjärjestelmän avulla vain pääomakuluja, joita ovat lainojen lyhennykset ja korot (vuonna 2021 4,42 e/ m²/kk, sisältää myös laskennalliset lyhennykset) sekä tontinvuokrat (vuosi 2021 1,56 e/m²/kk).

Pinta-alaperusteisesti jaettavia kuluja ovat organisaatiokulut (vuosi 2021 0,03 e/ m²/kk). Näitä ovat henkilöstö- ja kokouskulut, tilavuokrat, viestintä, ICT, muut toimisto- ja tapahtumakulut, jäsenmaksut sekä maksuliikenteen kulut. Asuntojen tyhjäkäynti jaetaan toteutuneiden kulujen mukaan. (vuonna 2020: 0,08 e/ m²/kk)

Pinta-ala perusteisesti katettavaa varautumista on peruskorjauskeräys (ennen 1.7.2018 lainoitettut kohteet). Vuonna 2021 peruskorjauskeräys oli 0,39 e/ m²/kk). 1.7.2018 jälkeen lainoitettujen kohteiden taseuspistemäärää on lisätty 10 pisteellä. Näille kohteille kertyy pääomavastikkeeseen laskennallisesti saman verran kuin peruskorjauskeräyksen alaisille kohteille eli 0,39 e/ m²/kk.

Muut kulut ovat kohteen hoitokustannuksia. Vuonna 2021 hoitokustannukset olivat keskimäärin 4,64 e/ m²/kk. Hoitokustannukset sisältävät kohteen omia kuluja, joita ei tasata muiden kohteiden kanssa. Suurimpia hoitokuluihin laskettavia kuluja ovat energia- ja remonttikulut.

5.3 Pääomavastike

Yhtiötasolla vuosittain ulosmaksettavat pääomakulut ja käyttövastikkeessa kerättävät pääomavastikkeet eivät vastaa täysin toisiaan, koska talousarvio ei aina vastaa lopullista toteumaa. Ero kertyy kullekin kohteelle kumulatiiviseksi yli- tai alijäämien summaksi kohteen valmistumisvuodesta alkaen. Kumulatiivisia pääomavastikkeita otetaan huomioon määritettäessä kohdekohtaista pääomavastiketta.

Pääomavastikkeiden vaihteluväli vuonna 2021 on 2,06–9,19 e/ m²/kk (vuonna 2020 vaihteluväli oli 4,57–8,14 e/ m²/kk). 2021 on poikkeava vuosi normaalista sen takia, kun pääomavastiketta pienennettiin ja hoitovastiketta nostettiin pääomavastikeylijäämien ja hoitovastikealijäämien pienentämiseksi. Kokonaiskäyttövastike pysyi kuitenkin samansuuruisena kuin vuonna 2020.

Laskennalliset lyhennykset-vastike sekä peruskorjausvastike ovat pääosin samansuuruiset kuin vastaava kulu. Laskennalliset lyhennykset-vastikeosuutta kerätään vuosittain sellaisten lainojen maksuun, joiden lyhennykset tapahtuvat viiden vuoden välein. Peruskorjausvastikkeella ei kateta vuosikustannuksia, vaan se kirjataan ylijäämäksi odottamaan myöhempää käyttöä peruskorjausten rahoittamiseen.

5.4 Hoitovastike

Hoitovastikkeiden vaihteluväli on vuonna 2021 2,02–8,99 e/ m²/kk (vuonna 2020 vaihteluväli oli 2,42–6,75 e/ m²/kk). 2021 on poikkeava vuosi normaalista sen takia, että pääomaylijäämiä siirrettiin hoitojäämien alijäämiin. Eli tarkoituksellisesti pienennettiin pääomavastiketta, jolloin saatiin hoitovastiketta nostettua. Kokonaiskäyttövastike pysyi kuitenkin samansuuruisena kuin vuonna 2020.

Myös hoitovastikkeeseen vaikuttavat kumulatiiviset jäämät, joko nostavasti tai laskevasti.

5.5 Käyttövastike

Asukkaan maksama käyttövastike muodostuu kohteen pääomavastikkeesta ja hoitovastikkeesta.

Käyttövastikkeiden vaihteluväli on 2021 9,06–11,87 e/ m²/kk.

5.6 Korjausten rahoittaminen

Perusparannushankkeet rahoitetaan pääasiallisesti ottamalla ARAn korkotukilainaa, jonka kulut katetaan automaattisesti pääomavastikkeilla (noin 35 vuoden lainalla, joka otetaan HASOLle). Omarahoitusosuus 15 % rahoitetaan yhteisestä peruskorjauskeräyksestä. Perusparannuksiin varaudutaan etukäteen keräämällä vuosittain neliöihin perustuvaa peruskorjausvarautumisia PTS:n (pitkän tähtäimen suunnitelman) mukaisesti.

6 Nykytilanteen arviointi

Keskeiset havainnot

Yleisesti nykyistä tasausjärjestelmää arvioitaessa havaittiin, että se ei pysty enää arvottamaan kohteita toisiinsa nähden järkevällä tavalla ja kriteerit, joilla pisteitä kohteille on annettu, ovat jääneet osittain ajastaan jälkeen.

Yhtiön kaikki korjaukset on rahoitettu tulo-rahoituksella eli hoitovastikkeella. Esimerkiksi kylpyhuonekorjaukset ovat vuosikorjauksia, joiden kustannukset ajoittuvat pääsääntöisesti samalle tilikaudelle. Korjauksen jälkeen kohteelle kertyy korjauksesta alijäämää, korjauskustannukset katetaan tulevana vuosina kerättävillä hoitovastikkeilla. Joidenkin vanhempien kohteiden hoitovastikkeiden alijäämät ovat muodostuneet korkeiksi ja niiden kattaminen jatkossa vastikkeilla pitää hoitovastikkeen korkealla esim. sijaintiin ja rakennuksen ikään nähden.

Hoitokustannukset vaihtelevat uusien ja vanhempien kohteiden välillä runsaasti. Keskeisimmät syyt ovat kohteiden rakennusten erilaiset energiatehokkuudet sekä erilainen korjaustarve. Uudet kohteet ovat selvästi energiatehokkaampia eikä niillä ole korjaustarvetta. Asukas ei voi käytännössä asumisellaan vaikuttaa lämmityskustannuksiin. Vanhojen ja uusien kohteiden käyttövastikkeet eivät vastaa yleistä käsitystä kohtuullisista asumiskustannuksista ja ovat liian lähellä toisiaan. On tärkeää, että kohteiden käyttövastikkeet ovat vanhemmissa ja kauempana keskustasta sijaitsevilla kohteilla riittävästi alemmalla tasolla kuin uusissa lähempänä keskustaa olevissa kohteissa. Yhtiön tavoitteena on pitää kaikki asunnot houkuttelevina jatkossakin. Nykyinen tasausjärjestelmä ei ole pidemmällä aikavälillä toimiva ja joidenkin kohteiden kysyntä voi liian korkean käyttövastikkeen vuoksi laskea. Tämän johdosta myös asuntojen tyhjäkäynti voi lisääntyä.

Rakennusten ominaisuudet ja laatutaso ovat muuttuneet yhtiön asuntokannassa. Tasauspistejärjestelmässä ominaisuudet perustuvat aikanaan määriteltyyn laatu – ja varustelutasoon eikä uusien ja vanhojen kohteiden erot tältä osin tule otetuksi riittävästi huomioon.

Kehittämistarpeita

Nykyisessä tasausjärjestelmässä on havaittavissa merkittäviä kehittämistarpeita.

Merkittävien PTS-korjausten ja määrävälein toteutettavien suurempien korjausten sisällyttäminen tasattaviin kustannuksiin on käytännössä välttämätöntä tasaisen vastikekehityksen mahdollistamiseksi. Tasausjärjestelmän on oltava toimiva ja vakaa ennen yhtiössä alkavia peruskorjauksia.

Niiden kustannuserien, joihin asukas ei voi asumisellaan vaikuttaa, lisääminen tasattaviin kustannuksiin, on perusteltua. Tällöin HASOn tasausperiaate on samanlainen

kuin muillakin suuremmilla asumisoikeusyhteisöillä, joihin yhtiö on tutustunut. Näiden muiden asumisoikeusyhtiöiden tasausjärjestelmissä tasattavien kustannusten osuus kaikista kustannuksista on huomattavasti HASOn ainoastaan pääomakustannuksista muodostuvaa 60 %:n osuutta suuremmat. Näissä asumisoikeusyhtiöissä tasataan kaikkiaan jopa 85 % kaikista kuluista.

Yhtiön sisällä kohteiden käyttövastikkeiden tulee kohtuullisissa määrin seurata yleistä sijaintiin, ikään sekä laatuun perustuvaa käsitystä asuinkustannuksista.

Uudella tasausjärjestelmällä olisi hyvä voida korjata vanhan järjestelmän puutteista syntyneitä vastiketason epäkohtia kohteiden välillä.

7 Uusi tasausjärjestelmä

7.1 Lähtökohdat

ARAN ohjeistuksen mukaan tasattaviin hoitomenoihin voidaan sisällyttää vuosikorjausmenoja, jotka voisivat ilman tasausta nostaa kohtuuttomasti yksittäisen kohteen käyttövastikkeita. ARA myöntää asumiskäyttöön tarkoitettujen tilojen perusparannushankkeisiin (ei vuosikorjauksiin) 85 % korkotukilainaa hankkeen hyväksytyistä perusparannuskustannuksista.

Lisäksi yhtiö on tutustunut asumisoikeusyhtiöihin, joissa tasataan kaikkiaan jopa 85 % kuluista. Pääomakustannusten lisäksi tasataan vuosikorjauskuluja, hallinto- ja isännöintikulut, markkinointi- ja viestintäkulut, kiinteistövero, kiinteistövakuutus, tyhjäkäyntikustannukset ja luottotappiot sekä tilinpäätössiirrot. Perusteluna tälle jaolle on, ettei asukas voi vaikuttaa näihin kuluihin omalla toiminnallaan. Vastaavasti hoitovastikkeella katetaan ainoastaan niitä kustannuksia, joihin asukas itse pystyy vaikuttamaan.

7.2 Tasattavat kustannuserät

Vanhassa tasausjärjestelmässä tasatut kulut eli pääomakulut, joita ovat lainojen korot ja lyhennykset (sisältää laskennalliset lyhennykset) sekä Helsingin kaupungin tontinvuokrat tasataan uudessakin järjestelmässä.

Lausuntokierroksen pohjalta lisätty: Peruskorjauskeräys ei ole tasattava kulu vaan kohdekohtainen kulu.

Pääomatyöryhmä selvitti kohteiden kulujen muodostumista pyrkien löytämään sellaisia kulueriä, joihin asukas ei pysty omalla toiminnallaan vaikuttamaan ja joita vanhassa järjestelmässä ei tasattu. Tavoitteena oli siirtää mahdollisimman paljon tällaisia kuluja kohteiden kesken tasattaviin kuluihin. Asumisoikeuslaki sallii nimenomaan tällaisten kulujen tasaamisen.

Selvityksessä löydettiin suoraan tiettyjä kokonaisia tiliryhmiä, joille kirjatut kulut sopivat tasattaviksi (muun muassa hallinnon kulut, kiinteistövero, korkokulut). Tämän lisäksi todettiin, että erityisesti useille Korjaukset-tiliryhmän tileille kirjataan sekä tasattaviksi sopivia kuluja että kohdekohtaisia kuluja. Pääomatyöryhmä totesi, että näiden kulujen jaotteleminen tasattaviin ja kohdekohtaisiin kuluihin tarvitaan ohjeistus. Tämän ohjeistuksen laatiminen on käynnissä, muttei vielä täysin valmis. Ohjeen luonnos on liitteessä HASO vastuun ja kustannusten jakotaulukko. Koska ei voitu tarkalleen arvioida kuinka suuri osa Korjaukset-tiliryhmälle kirjatuista kuluista voisi olla tasattavia, käytettiin laskennassa arviona jakoa 75 % tasattavia kuluja ja 25 % kohdekohtaisia kuluja.

Uudessa tasausjärjestelmässä tasattavien ja kohdekohtaisten kulujen (pääasiassa korjauskuluja) jako tehdään valmistuvan ohjeen mukaisesti.

Vuoden 2020 tilinpäätöstietojen pohjalta laskettuna kokonaiskustannuksista 77 % oli tasattavia kuluja ja 23 % kohdekohtaisia kuluja.

7.3 Pisteytettävät ominaisuudet

Kokonaisuutena kohteiden pisteytyksessä merkittävimmät ominaisuudet ovat kohteen sijainti ja kohteen tekninen ikä. Muut pisteytettävät ominaisuudet ovat kiinteistötyyppi sekä laatu ja varusteet. Näiden lisäksi on mahdollisuus käyttää harkintapisteytystä, jotta voidaan saavuttaa oikeudenmukainen vastiketaso. Pisteytys toteutetaan eri tavoin kuin vanhassa tasausjärjestelmässä, joten pistearvojen suora vertailu ei ole järkevää.

Kunkin osa-alueen maksimipistemäärä kohteelle voi olla 100 pistettä.

Sijainti

Kohteen sijainti pisteytetään kahdessa osassa, kohteen sijaintina Helsingissä ja kohteen sijaintina omalla alueellaan.

Kohteiden sijainti Helsingissä on pisteytetty perustuen Tilastokeskuksen määrittelemään aluejakoon Helsingissä. Helsinki on jaettu neljään alueeseen alueen kalleustason mukaisesti. Kalleustasojen määrittäminen perustuu osakeasuntojen myyntihintatasoon. Yksi postinumeroalue kuuluu kokonaisuudessaan samaan alueeseen.

Lausuntokierroksen jälkeiset Helsingin alueiden pistemäärät

Hki1 80

Hki2 70

Hki3 60

Hki4 50

Kohteen alueellinen sijainti on pisteytetty viisiportaisesti. Määrittäminen ovat vaikuttaneet liikenneyhteydet etenkin Helsingin keskustaan sekä palvelut lähistöllä (lähinnä kaupat ja terveyspalvelut).

Lausuntokierroksen jälkeiset alueellisen sijainnin pistemäärät

<i>Erinomainen</i>	<i>100</i>
<i>Hyvä</i>	<i>75</i>
<i>Kohtalainen</i>	<i>50</i>
<i>Tyydyttävä</i>	<i>30</i>
<i>Heikko</i>	<i>20</i>

7.3.1 Tekninen ikä

Teknisen iän määrittäminen perustuu kohteen ikään tai merkittävästä korjaustoimenpiteestä kuluneeseen aikaan. Merkittäviä korjaustoimenpiteitä ovat: peruskorjaus, kylpyhuoneen uusiminen, keittiön uusiminen, muu iso korjaus (kuten julkisivuremontti).

Lausuntokierroksen jälkeiset teknisen iän maksimipisteet, jotka pienenevät pisteen vuodessa rakennusvuodesta tai muutoksen toteutuksesta alkaen

<i>Alkuperäinen</i>	<i>100</i>
<i>Peruskorjattu</i>	<i>90</i>
<i>Kylpyhuoneet ja keittiöt uusittu</i>	<i>87</i>
<i>Kylpyhuoneet tai keittiöt uusittu</i>	<i>85</i>
<i>Muu iso korjaus / uusiminen (esim. julkisivut)</i>	<i>75</i>

7.3.2 Kiinteistötyyppi

Kohteelle annetaan pisteitä sen mukaan, mihin seuraavista kiinteistötyypeistä se kuuluu

- Kerrostalo
- Pienkerrostalo
- Rivitalo ja pientalo
- Erikoiskohde (esim. paritalo)

Lausuntokierroksen jälkeiset kiinteistötyypin pistemäärät

- *Kerrostalo* *40*
- *Pienkerrostalo* *60*
- *Rivitalo ja pientalo* *80*
- *Erikoiskohde (esim. paritalo)* *100*

7.3.3 Laatu- ja varustetaso

Kohteiden pisteytettäviä ominaisuuksia on vähennetty ja otettu mukaan vain merkittävimmät ominaisuudet. Seuraavat kohteen pisteytettävät ominaisuudet ovat samat kuin vanhassa tasausjärjestelmässäkin. Annettavien pisteiden määrä on erilainen kuin aiemmin.

- Parvekkeen lasitus
- ~~Huoneistosauvojen ja talosaunan olemassaolo~~
- Kerhohuoneen olemassaolo
- Huoneiston lattiamateriaali

Seuraavat pisteytettävät asiat ovat uusia

- Kohteen yleinen varustetaso

Lausuntokierroksen jälkeiset pisteytettävät laatu- ja varusteasiat sekä niiden pistemäärät

- *Lasitetut parvekkeet*
 - *Lasitetut parvekkeet* 100
 - *Parveke/piha* 50
 - *Ei parveketta/pihaa* 0
- *Kerhohuone*
 - *Oma* 100
 - *Yhteinen muun kohteen kanssa* 50
 - *Ei ole omaa eikä jaettua* 0
- *Huoneiston lattiamateriaali*
 - *Parketti tai vinyyli* 100
 - *Laminaatti* 50
 - *Muovimatto* 0

7.3.4 Harkintakerroin

Harkintakerrointa voidaan käyttää, jotta kohteen vastiketaso saadaan oikeudenmukaiselle tasolle. Harkintakerrointa on käytetty myös uuden korkotukilain mukaisesti rahoitetuissa kohteissa (1.7.2018 jälkeen otettu korkotukilaina), joissa ei voida kerätä peruskorjauskeräystä (vuonna 2021 0,39 €/ m²/kk). Näille kohteille on lisätty harkintakerroinpisteiksi 22 34 pistettä. Näille kohteille kertyy pääomaylijäämää laskennallisesti saman verran kuin peruskorjauskeräyksen alaisille kohteille eli 0,39 e/ m²/kk.

Lausuntokierroksen lausuntojen pohjalta harkintakerrointa on käytetty muuttamaan muutamien kohteiden pisteytystä vastaamaan alemmaa kunnallista sijaintia kuin mikä sille Tilastokeskuksen määrittämisen pohjalta kuuluisi. Harkintakertoimella on huomioitu muun muassa kohteen sijainti postinumeroalueen raja-alueella tai postinumeroalueen muodon aiheuttaman vääristymän vuoksi.

Helsingin Asumisoikeus Oy:n hallitus päättää harkintakertoimen käytöstä.

7.4 Pisteytyksen painoarvot (muutokset nykyiseen)

Kunkin edellä mainitun pisteytettävän osa-alueen maksimipistemäärä kohteelle voi olla 100 pistettä. Osa-alueet painoarvotettu keskenään painokertoimilla. ~~Osa-alueiden painokertoimet ovat~~

- ~~Kunnallinen sijainti~~ 30 %
- ~~Alueellinen sijainti~~ 10 %
- ~~Tekninen ikä~~ 25 %
- ~~Kiinteistötyyppi~~ 10 %
- ~~Laatu ja varusteet~~ 10 %
- ~~Harkintakerroin~~ 15 %

Lausuntokierroksen lausuntojen pohjalta määritetyt osa-alueiden painokertoimet ovat

- *Kunnallinen sijainti* 25 %
- *Alueellinen sijainti* 10 %
- *Tekninen ikä* 35 %
- *Kiinteistötyyppi* 10 %
- *Laatu ja varusteet* 10 %
- *Harkintakerroin* 10 %

8 Uuden tasausjärjestelmän vaikutusten arviointi

Uusi tasausjärjestelmä helpottaa jatkossa tulevien suurempien korjausten rahoitusta, kun niistä aiheutuvat kulut tasataan, eivätkä kulut ole enää kohdekohtaisia hoitokuluja. Samalla uusi tasausjärjestelmä tarjoaa paremmat mahdollisuudet Hiilineutraali Helsinki 2030 -ohjelman tavoitteiden toteuttamiseen. Muutos helpottaa merkittävästi vanhimpien kohteiden tulevaa vastikekehitystä.

8.1 Asetettuihin tavoitteisiin vastaaminen

Uusi tasausjärjestelmä ei vaikuta yhtiön keskimääräiseen käyttövastikkeen tasoon. Uusi tasausjärjestelmä vaikuttaa sen sijaan jonkin verran kohteiden nykyiseen käyttövastikkeiden tasoon, joissain kohteissa laskevasti ja joissain nostavasti.

Uudella tasausjärjestelmällä saadaan aikaan nykyistä paremmin tasainen vastikekehitys, mikä on yhtiön keskeinen tavoite. Tämä johtuu ennen kaikkea siitä, että tasattavien kustannusten osuutta on merkittävästi lisätty. Uusi tasausjärjestelmä huomioi kohteen sijainnin ja iän merkittävimpinä tasaukseen vaikuttavina tekijöinä.

Uusi tasausjärjestelmä kasvattaa jonkin verran käyttövastikkeiden ylimmän ja alimman arvon välistä eroa, mikä on hyvä seikka huomioiden kohteiden ikäjakauman ja sijainnin eri alueilla. Käyttövastikkeiden vaihteluväli pysyy kuitenkin edelleen kohtuullisena, mikä edesauttaa kaikkien kohteiden kiinnostavuuden säilymistä.

Uuden tasausjärjestelmän tuloksena käyttövastikkeen vaihteluväli on ~~8,93–12,48~~ 8,99–11,99 €/ m²/kk. Vaihteluväli vanhalla tasausjärjestelmällä oli 9,06–11,87 €/ m²/kk. Uuden tasausjärjestelmän arvioinnissa hyödynnettiin vuoden 2020 kohdekohtaisia toteutuneita kuluja.

Uuden tasausjärjestelmän mukaiset käyttövastikkeet täyttävät selvästi uuden asumisoikeuslain vaatimuksen siitä, että käyttövastikkeiden tulee olla pienempiä kuin käyttöarvoltaan yleensä samanveroisista vuokra-asunnoista, joiden sijainti vastaa huoneiston sijaintia, perittävät vuokrat. Vertailuun käytettiin viitteellisesti Kiinteistötieto Oy:n vuokrahintatietoja.

8.2 Herkkyysanalyysijä eri muuttujilla

Erilaisten toimenpiteiden vaikutuksia vastikkeisiin arvioitiin herkkyysanalyysien avulla. Herkkyysanalyysien toteuttamiseksi kaikkien kohteiden perustiedot (esim. rakennusvuosi, talotyyppi, neliöt, osoite) ja varustelutiedot (esim. hissi-, parveke-, sauna- ja kerhotilatiedot) kerättiin kriteereiksi yhteen ARAn tasausmallitiedostoon. Tiedosto pohjautuu ARAn säännöksiin omakustannustason määrittämisen laskemisesta. Tällä malliexcelillä pystytään tekemään erilaisia herkkyysanalyysijä siitä, miten erilaiset kriteereiden painotukset vaikuttavat kohteiden käyttövastikkeisiin ja niiden keskinäiseen ”hintahaitariin”.

Herkkyyksanalyysissä havaittiin, että alueen sijainnin merkityksen tulee olla merkittävin pisteytystekijä ja teknisen iän seuraavaksi merkittävin, jotta kohteiden vastiketason saatiin aiempaa oikeudenmukaisemmalle tasolle keskenään.

9 Johtopäätökset ja toimenpidesuositukset

Edellä olevan perusteella työryhmä ehdottaa, että Helsingin Asumisoikeus Oy:ssä otetaan käyttöön uusi tasausjärjestelmä niin, että sitä voidaan käyttää jo vuoden 2023 talousarviota laadittaessa. Työryhmä esittää, että yhtiön hallitus päättäisi uuden tasausjärjestelmän lähettämistä lausuntokierrokselle yhtiön kohteille tammikuussa 2022.

Työryhmä esittää, että lausuntokierroksen jälkeen se tarkentaisi uutta tasausjärjestelmää tarvittaessa ja toimittaisi sen yhtiön hallitukselle lopullista hyväksyntää varten keväällä 2022.

Työryhmä esittää esityksen mukaisen uuden tasausjärjestelmän hyväksymistä ja sen käyttämistä vuoden 2023 talousarvion laadinnasta alkaen.

9.1 Harkinnanvaraisuus

Mitkään tasausjärjestelmän kriteerit eivät lopulta voi ottaa huomioon kaikkia muuttuvia tilanteita, joten uuden tasausjärjestelmän harkintakerrointa tulee käyttää tarvittaessa oikeudenmukaisen vastiketason saavuttamiseksi kohteissa.

Lausuntokierroksen lausuntojen pohjalta pääomatyöryhmä on käyttänyt esityksessään harkintakerrointa muutamien kohteiden kunnallisen sijainnin oikeudenmukaistamisessa.

9.2 Käyttöönotto porrastetusti 1–5 vuodessa

Työryhmä esittää, että käyttövastikemuutokset toteutetaan 1–5 vuoden kuluessa niin, ettei minkään yksittäisen kohteen käyttövastikkeen muutos (€/m²/kk) ole enempää kuin 5 % vuosittain.

Järjestelmän toimivuutta tulee tarkastella säännöllisesti ja siihen tulee tehdä tarvittaessa muutoksia.


10 Lähdeluettelo

ARA 2019, Opas asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeiden määrittämiseen, julkaistu: 7.5.2019, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA), Dnro: ARA-00.02.00-2019-6

ARA 2020, Asuntomarkkinakatsaus 2/2020: asumisoikeusasunnot, Julkaistu:
30.10.2020, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA), Dnro: ARA-08.02.01-2020-3

Karvinen Päivi (toim.) 2016. Uuden ajan Aso - Asumisoikeusjärjestelmän vauhdikas historia. Suomen Asumisoikeusyhteisöt ry.

11 Liitteet

 HASO kustannusvastuutaulukko LUONNOS