

Kotivaso

VARSINAIS-SUOMEN ASUMISOIKEUS OY:n TIEDOTUSLEHTI • TALVI 2005



Vason toimintasuunnitelma ja talousarvio vuodelle 2006

Vaso-kokous ja Yten toiminta 2005

Asuntomarkkinoille tuotetaan alueellista tietoa

Vason vuoden 2006 ympäristöprojektina energian säästö

Nopeus nousee ja hinta laskee Vaso-netissä

Jätehuoltomääräykset uusiutuvat

Turku 5.12.2005

Hoitokulujen kasvu Vasossa alle maan keskitason

Ensi vuodelle tulee korotuksia enemmän asumisen hintaan kuin on lähivuosina totuttu. Viime kuukausina on paljon puhuttu energian hinnan, ja erityisesti öljyn hinnan noususta. Lämmitys on suurin yksittäinen hoitokuluerä. Sen osuus on neljäs hoitokustannuksista. Lämmitykseen liittyvässä keskustelussa on vähemmälle huomiolle jäänyt myös monien muiden hoitokuluerien tulo- ja nousu. Erityisesti jätteisiin liittyvät maksut jatkavat nousuaan. Myös palkkakulujen nousulla on inflaatiota vahvempi merkitys.

Kiinteistön hoitokulujen kustannuskehitystä kuvaavat indeksit ovat nousseet viimeisten tietojen mukaan yli 5 prosentilla. Indeksit saattaa kasvaa ensi vuonna jopa tätäkin kovemmin. Vason ensi vuoden käyttövastikkeissa on keskimäärin 4,04 %:n nousu hoitokuluissa. Pääomakulujen käyttövastikkeeseen keskimääräinen korotus on 2,38 %.

Näyttää siltä, että olemme pystyneet pitämään korotuspaineet alle valtakunnallisten indeksien. Kun pääomakulujen kehitys on hyväksyttävällä tasolla, on hoitokulujemme nousukehityksen jarruttamiseen silti haettava lisää keinoja. Niiden valikoima on vaan kovin suppea ja ennestään tuttu. Energiankulutusta on tarkkailtava ja käyttöä tehostettava, vedenkulutuksesta säästettävä ja jätteitä lajiteltava, niin että sekajätteen määrä jää vähäiseksi. Elämän tarkoituksiksi ei kuitenkaan saa tulla vain energian säästäminen, hauskaakin pitää olla!

Asunnoilta vaaditaan energiatehokkuutta

Vuoden alusta tulee voimaan EU-lainsäädännön mukaisesti energiatehokkuustodistukset myytävillä ja vuokratavilla asunnoilla. Tämä tietysti koskee myös asumisoikeusasuntoja. Voimassa olevan EU-direktiivin mukaan

asuntojen energialuokitus määritellään kansallisten soveltamisohjeiden mukaisesti. Niitä ei ole vielä olemassa. Energialuokituksen laadinnassa on kahden vuoden siirtymäaika.

Kuten kodinkonekaupassa on tuttua energiatehokkuudeltaan eri luokkaa olevat pakastimet, on asunnoille tulemassa jotakin samanlaista luokitusta. Energiatehokkuustodistuksella myyjä perustelee myytävän kohteen laatua ja hintaa, ehkä erityisesti hintaa. Remontoinnilla pyritään jatkossa nostamaan kohteen energialuokitusta.

Asunnoille tulossa olevat energialuokitukset on asiana periaatteessa kannatettava. Mutta onko konsulttien tulo- ja vakuutuslaatuista todistuksista asunnon tulevalle käyttäjälle todellista lisäarvoa? Onhan tiedossa, että asuntokiinteistön energialuokitus voidaan jatkossa suoraan suhteuttaa esim. rakentamisvuoden, sijainnin ja rakennustyyppin mukaan. Uudet rakennukset metsän siimeksessä ovat energian käytössä tehokkaampia kuin vanhat peltoaukealla. Peruskorjauksilla on saatettu päivitettävä vanhoja taloja lähemmäksi uusia. Vason kaltaisella kiinteistönomistajalla on olemassa jo valmiina kiinteistökohtaiset kulutusluvut kiinteistön koko elinkaarelta, joista saattaisi kirjoittaa luokitustodistukset melko valmiiksi.

Pekka Peltomäki
toimitusjohtaja



Ympäristöasiat korostuvat asumisessa. Jätteiden poltossa syntyy energiaa, jota hyödynnetään lämmityksessä. Vason asukkaiden yhteistyöelin ja henkilökunta tekivät alkuksella vierailun Turun jätteenpolttolaitokselle.

Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy

Toimintasuunnitelma ja talousarvio vuodelle 2006

Yleistä

Kuluvan vuoden 2005 ja viime vuoden aikana on Vason asunnoissa eletty varsin alhaisten asumiskustannusten nousun jaksoa. Molempina vuosina kiinteistöjen yleisten hoito- ja pääomakustannusten nousu aiheutti vain alle yhden prosentin korotustarpeen. Toki lisäksi vuonna 2004 investoitiin jokaisen Vasokodin internet-yhteyteen, jonka kustannukset kaettiin vastikekorotuksella.

Tilastokeskuksen julkaiseman kiinteistönpidon kustannusindeksin mukaan kustannukset nousivat tämän vuoden puoliväliin mennessä vuoden 2004 puolivälistä 5,1 %. Indeksiin vaikuttavista tekijöistä oli nousut eniten kevyt polttoöljy, nousua reilut 30 %. Vuonna 2006 toteutettavien korotusten taustalla on merkittävinä tekijänä energian hinnankorotukset öljyn maailmanmarkkinahinnan nousun johdosta. Öljytuotteiden hinnan nousu tulee vaikuttamaan myös monissa kiinteistönpidon kustannuksissa. Koska kiinteistönpito on työvoimavaltaista, on vastikkeisiin varattu myös mallillisen työmarkkinaratkaisun mukaisesti korotuksia.

Kiinteistöjen hoitokustannuksiin on tuloslissa 1.3.2006 keskimäärin 4,04 %:n korotus. Pääomakustannusten osalta korotus on 0,47 %. Keskimääräinen käyttövastikkeiden korotus on ensi keväänä yhteensä 0,18 €/m²/kk, kokonaisvaikutuksena 2,38 %. Korotuksen jälkeen keskiarvo on 7,75 €/m²/kk.

Yhtiön toiminta painottuu olemassa olevien asuntokiinteistöjen ylläpitämiseen liittyviin tehtäviin. Vuoden 2005 lopussa odotetaan tulevaksi voimaantuloa muutoksia asumisoikeuslakiin, jotka ilman muuta lisäävät aso-asuntojen haluttavuutta markkinoilla. Muutoksia odotetaan hakijoiden varallisuusrajoitusten ja asumisoikeuskiinteistöjen aravarajoitustehtäviin. Vartuneemman väen kysyntää tulee lisäämään varallisuusrajoitusten poistuminen 50 vuotta täyttäneiltä. Tulorajojahan aso-järjestelmässä ei ole ollenkaan.

Vason jo valmiina olevasta asuntokannasta vapautuvien asuntojen kysyntä on parantunut vuoden 2005 aikana. Asumisoikeusasuntojen markkinatilannetta heikensi vuosittuuden vaihteen jälkeen tapahtuneet nullistukset asuntomarkkinoilla. Asuntomarkkinoiden tilanne on rauhoittunut. Asumisoikeusasumisen kannalta myönteinen kehitys käynnistyi jo vuoden 2004 alussa. Myyntiaikojen lyhentyminen on tapahtunut erityisesti isompien asuntojen luokassa. Asukkaiden vaihtuvuuden alentuminen on jatkunut myös kuluvan vuoden aikana. Turun talousalueen työllisyystilannetta koskevat hyvät uutiset ovat tuntuneet myös asumisoikeusasuntojen kysynnässä. Positiivinen kehitys on parantanut asuntojemme käyttöastetta ja lisännyt yhtiön tuottoja. Käyttöasteeseen uskotaan nousevan myös vuoden 2006 aikana.

Vuoden 2006 alussa Vason omistuksessa on 2.392 huoneistoa 99:ssä kiinteistössä kuuden kunnan alueella. Niistä 35 on kerrostalo- ja 64 rivitalo- tai paritalokohdetta. Vuoden 2006 alkaessa ei Vasolla



ole käynnissä yhtään uudisrakennushanketta. Vasossa kuitenkin luotetaan Turun talousalueen kehityksen ja myös uusien asumisoikeusasuntojen tarpeen jatkuvan.

Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy kuuluu Turun kaupungin muodostamaan konserniin. Vaso on kuudennessa toimintavuotensa alkaessa merkittävä asuntokiinteistöjen omistaja toiminta-alueellaan ja samalla merkittävä Turun ja ympäristökuntien yhteistyöyhtiö.

Yhtiön organisaatio

Vaso vastaa omalla organisaatiollaan kiinteistönsä keskuhallinnosta, uustuotannon ohjauksesta ja siihen liittyvästä päätoimintasta sekä hankkii ostopalveluina uustuotannon rakennuttamispalvelut ja kiinteistöjen isännöinnin. Kilpailullalla ja seuraamalla aktiivisesti palvelujen hintakehitystä saadaan selville palvelujen oikea hintataso. Jatkossakin Vaso kehittää toimintaansa sellaiseksi, että asumisoikeusasuntojen tuotanto ja valmiiden asuntojen hallinto toteutuu tehokkaasti ja taloudellisesti.

Yhtiön strategien kehittäminen

Vasolla on strategiakaudeksi 2003–2010 vuonna 2002 laadittu strategia. Voimassa olevan Vaso-strategian mukaan yhtiön tehtävänä on tarjota asukkaalle riittävä määrä asumisoikeusasuntoja Turun seudulla sekä vastata hyvästä asumisen laadusta ja ylläpitää kiinteistöt hyvässä kunnossa. Voimassa olevaa strategiaa laadittaessa koettiin voimavaroiksi uusi asuntokanta, mutta samalla oli aistittavissa uhkakelijaksi asuntokysynnän suuntautuminen omistusasumisen suuntaan. Sekä yhtiössä että sen toimintaympäristössä on tapahtunut viime vuosina muutoksia, jotka myös sen lisäksi, että strategiaa on määrävälein tarkistettava, edellyttävät Vaso-strategian tarkistamista vuoden 2006 aikana.

Toimitilat

Vason keskuhallinto jatkaa toimintaansa omissa omistuksessa olevassa katutaso- toimistotilassa, osoitteessa Rauhankatu 4. Ylimääräinen toimistotila on vuokrattu käypään hintaan.

Asukkaiden osallistuminen päätöksentekoon

Vason hallinnossa noudatetaan asumisoikeusasioihin liittyvää asukasdemokratiaa. Siihen on sitouduttu asukkaiden kanssa tehdyissä asumisoikeussopimuksissa. Yhtiön hallituksessa toimii yhtiökokouksen valitsema kaksi varsinaista jäsentä ja yksi varajäsen asukkaiden edustajina, lisäksi asukkaat nimeävät tilintarkastajan valtuuksilla toimivan valvojan.

Kiinteistöissä toimivia asukastoimikuntia aktivoidaan kohteiden isännöitsijöiden ja koko Vason asukaskuntaa edustavan kuusitoistajaisen yhteistyöelimen (Yte) kautta. Asukkaita laajemmin koskevista kysymyksistä neuvotellaan ja päätetään yhteistyöelimen kanssa.

Asukasvaikuttamisen kannalta tärkein kokous on kaksi kertaa vuodessa pidettävä Vaso-kokous, jonne kutsutaan kaikkiin kiinteistöjen edustajat. Vaso-kokouksessa nimetään edustajat yhtiön hallituksen, valitaan valvoja ja Yte ja käsitellään yhtiön talousarvio ja toimintasuunnitelma seuraavalle vuodelle sekä kulloinkin ajankohtaiset asiat. Vuoden mittaan esille tulevien asioiden valmistelua tehdään Ytön työvaliokunnan ja Vason toimihenkilöjohdon kanssa. Esille tulevien asioiden niin vaatiessa, järjestetään valmisteluläisyyksiä myös muiden Yten työryhmien kanssa.

Hallitus ja henkilöstö

Yhtiön hallitukseen kuuluu yhdeksän jäsentä ja kolme varajäsentä. Hallituksen toimikausi on kolme vuotta. Nykyisen hallituksen toimikausi alkoi vuoden 2004 alussa. Hallituksen päätettäväksi tulevia asioita valmistelee hallituksen jäsenistä ja toimihenkilöistä koostuva työvaliokunta.

Yhtiön henkilöstöön kuuluvat hallituksessa vahvistetun organisaatiokaavion mukaisesti toimitusjohtaja, yhtiön keskuksessa vastaava hallintopäällikkö, asuntoasioista ja markkinoinnista vastaava asutuspäällikkö sekä asumisoikeusasiointien markkinoinnissa toimivat kaksi asutoneuvottelijaa. Henkilöstön kanssa käydään vuosittain henkilökohtaiset kehityskeskustelut ja työehtosopimuksen mukaiset arvioinnit. Henkilökunnan ammatitaitoa ja työkykyä ylläpidetään koulutuksella ja virkistystoiminnalla. Henkilöstöresurssien kehityksessä on jatkossa asetettava painoa rakennusteknisen ja kiinteistöalan osaamisen lisäämiseen. Vakituisen henkilökunnan vuosilomien aikana, asiakaspalvelun kiireapuna ja lähinnä viikonloppuisin tapahtuvissa asutoesittelyissä käytetään tilapäistyövoimaa. Myös www-sivujen ja Kotivaso-lehden toteutuksessa käytetään ulkopuolista toimittajaa.

Markkinointi

Turun, Raision, Kaarinan, Naantalien, Liedon ja Piikkiön asutoviranomaiset ylläpitävät hakijajonoja ja vahvistavat asukaspalvinnan sekä asukkaiden vaihtuessa poismuuttavalle asukkaalle maksettavan asumisoikeusmaksun indeksi- ja muutostyökorvauksineen.

Vaso vastaa vapautuvien asuntojen markkinoinnista. Markkinointityömme on lisääntynyt viime vuosien aikana asutoneuvotteluilla tapahtuneiden muutosten seurauksena.

Markkinoinnille haetaan koko ajan uusia muotoja. Markkinointi ja asiakaskontaktit internetin kautta lisääntyvät voimakkaasti. Vason koko asuntokanta ja myynnissä olevat asunnot ovat selailtavissa omilla kotisivuilla osoitteessa www.vaso.fi. Myynnissä olevat asunnot ovat nähtävillä myös päivälehden Oikotie- ja Alma Media Oy:n Etuovi.com -palvelussa. Internetin kautta tapahtuva markkinointia kehitetään vuoden aikana toteutettavan tietojärjestelmäudistuksen yhteydessä.

Lähinnä lähiöiden saunatomien kerrostaloasuntojen käyttäöstä on tehty vuokraamalla asuntoja määräaika-

silla vuokrasopimuksilla ja antamalla em. tyyppisiä vapaita asuntoja ulkopuolisten välittäjien vuokrattavaksi. Menettelystä on saatu hyviä kokemuksia ja sitä tullaan jatkamaan vuoden 2006 aikana.

Vuoden mittaan pidetään tarpeen mukaan, pääasiassa viikonloppuisin, asutoesittelyjä. Syksyllä loka-marraskuussa järjestetään perinteinen näkyvä ja kuuluva yleismarkkinointikampanja.

Kiinteistöjen isännöinti

Kiinteistökohtaisesti nimetyt isännöitsijät vastaavat isännöinnistä, kohteen budjetoinnista ja taloussuunnasta sekä järjestävät yhteistyössä kohteen asukkaiden kanssa kiinteistönhoiton. Yhteistyössä yhtiön keskushallinnon, asukashallinnon ja isännöitsijöiden kanssa kehitetään isännöintiä paremmin toimivaksi Vaso-isännöinniksi. Isännöinnissä onnistumista seurataan asukkailla suunnattujen selvitysten ja isännöintiyhtyritysten kanssa käytävien palvelun kehityskeskustelujen avulla. Isännöinnin oikean kustannustason varmistamiseksi tullaan vuoden aikana kilpailuttamaan osa Vason omistuksessa olevan asutokannan isännöinnistä.

Kiinteistöhoito

Kiinteistölle nimetty isännöintiyhtiö on ensisijaisesti vastuussa Vason keskushallinnolle, että kaikki kiinteistöhoitoon kuuluvat tehtävät on oikein järjestetty. Kiinteistön asukkaat osallistuvat kiinteistöhoitoon tehtäviä koskevaan päätöksentekoon ja voivat ottaa itse tehtäväkseen haluamiaan tehtäväkokonaisuuksia. Käytössä on ns. ostokori-periaate.

Kiinteistöjen ylläpidossa huolehditaan, että niiden kunto pysyy kaikilta osiltaan hyvänä ja asukkaiden vaihtuessa tehdään enemmän kuin välttämättömät huoneistokorjaukset. Siihen on varattu myös kohteiden talousarvioissa rahoitusta.

Kiinteistöissä, joiden käyttöön otosta tulee kuluneeksi 10 vuotta ensi vuoden aikana, järjestetään 10-vuotistarkastus. Tarkastuksen yhteydessä käydään läpi kiinteistön kaikki pihalueet, katokset, yhteiset ja tekniset tilat sekä asunnot. Tarkastuksen lopputuloksena luodaan yleiskuva 10-vuotiaan kiinteistön tilasta tulevien vuosikorjaus- ym. suunnitelmien perusteeksi.

Kiinteistökannan kehittäminen ja uudisrakentaminen

Viimeisin uudisrakennuskohteemme on valmistunut vuoden 2002 lopulla. Sen jälkeen on otettu vuonna 2004 yksi valmis asumisoikeuskiinteistö. Kysyntäkijät ja aso-järjestelmään odotettavissa olevat muutokset kehittyvät parhaillaan suuntaan, jolloin uudisrakentaminen tulee perustelluksi. Lähiainaka tapahtuva markkinakehitys ja omistajakuntien kanssa käytävä keskustelu ja niiden asuto-ohjelmat ovat pohjana, kun tehdään ratkaisuja uusista Vaso-kohteista.

Edunvalvonta

Vaso on Asutokiinteistö- ja rakennuttajaliitto ASRA ry:n jäsen. Sen kautta saadaan asutotuotantoon ja alamme edunvalvontaan liittyvää keskeistä tietoa. Lisäksi yhtiö on Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry:n ja Turun kauppakamarin jäsen. Yhteistyötä jatketaan myös muiden asumisoikeusasiointia tuottavien ja omistavien yhteisöjen kanssa. Työnantajana yhtiö on Palvelulaitosten työnantajajhdystys (Pty) ry:n jäsen.

Ympäristöasioiden edistäminen

Vuoden 2004 projektina oli ottaa huoneisto-kohtaiset vesimittarit käyttöön kaikissa niissä kiinteistöissä, joissa mittarit on

asennettu rakennusvaiheessa. Tällä pyritään vähentämään vedenkulutusta ja kohdistamaan vedestä aiheutuvat kustannukset oikeille käyttäjille ja pienentämään myös energiakuluja, koska vedenkulutus on suora yhteys energiakuluihin lämpimän veden käytön kautta. Nämä tavoitteet ovat täytymässä.

Vaso liittyi vuoden 2004 lopulla ympäristöministeriön, kauppa- ja teollisuusministeriön ja ASRA ry:n sopimukseen energiasäästön edistämisestä asuinkiinteistöissä. Sopimus perustuu kansainvälisesti ratifioituihin ilmastopöytäkirjoihin ja Kioton pöytäkirjaan. Vuoden 2005 ympäristöprojektina oli ajaa käytäntöön asuinkiinteistöalan ympäristösuojelun noudattaminen ja säästötavoitteet vuosille 2008 ja 2012.

Vuoden 2006 ympäristöprojektiksi on valittu ymmärrettävästi energiankulutuksen pienentäminen kaikilla kiinteistöpiidon osa-alueilla. Sillä tavoitellaan sekä kulutusmäärien pienentämistä säästötavoitteiden mukaisesti että kiinteistöhoitokustannusten kurissa pitämistä voimakkaasti nousevien energiakustannusten aikana.

Kiinteistöalan palvelujen tuottajilla ei ole vielä yleisesti ympäristöohjelmia, mutta palvelusopimuksia tehtäessä on kuitenkin ympäristöasiat otettava kokonaisvaltaisesti huomioon isännöinti-, kiinteistöhoito-, siivous-, remontti- ym. palvelusopimuksia tehtäessä.

medioita hyväksi käyttäen. Kampanjaan käytettävä rahamäärä on kuitenkin pieni, joten jokaisella eurolla on saatava maksimaalinen näkyvyys ja kuuluuus eri viestimissä.

Talous

Vason pääomamenot kasvavat ensi vuoden jonkin verran johtuen kuluvalle vuodelle budjetoidun alijäämän kattamisesta ja muutamien korkotukilainojen korkotuen alenemisesta. Käyttövastikkeissa pääomaosuus nousee 1.3.2006 keskimäärin 0,02 €/m²/kk. Pääomakulumme nousu-kehitys on tällä hetkellä selvästi mallillisempaa vuosituhannen alkuvuosien verrattuna. Syynä tähän ovat valtion vuonna 2003 tekemät kevennykset valtion myöntämiin asutolainojen lainaehtoihin. Uudistus alensi tuntuvasti lainojen korkomenoja ja lisäsi lainojen lyhennyksiä. Kahtena edellisenä vuotena ei pääomakustannuksia korotettu ollenkaan. Myös tulevien vuosien pääomakulujen kehitys tulee olemaan erittäin mallittainen.

Hoito-omaisissa korotustarpeet vaihtelevat kiinteistökohtaisesti. Merkittävimpänä yksittäisenä korottavana tekijänä ovat jo toteutuneet kevyen polttoöljyn hinnan korotukset kuluvan vuoden aikana ja korkeaan hintatasoon varautuminen myös tulevina vuosina. Syksyllä 2005

lähes kaikissa kunnissa. Lämmön kulutusmäärissä on tehty kohdekohtaisia tarkistuksia. On varauduttu, että kevyen polttoöljyn hinta tulee olemaan 0,65 €/l.

Kiinteistöjen käyttämä sähköenergian nykyinen kilpailuttu kiinteä hinta on voimassa vuoden 2006 keväälle asti. Keväällä järjestetään uusi kilpailu ja hinnan nousu on varauduttava. Asukkaiden kotiloussähköä varten on kilpailutettu listahintoja alemmat puitesopimukset Turku Energian ja Fortum-sähkönmyynnin kanssa.

Kiinteistöveroon on budjetoitu korotusta 2 %. Varautuminen palkka- ja kunnallisten tariffien muutoksiin tapahtuu talousarvion laadintavaiheessa arviointiperusteella, koska hintamuutokset varmistuvat vasta mm. kuntien valtuustojen päättäessä ensi vuoden talousarvioista myöhemmin syksyllä 2005.

Kiinteistöjen korkeatasoisesta kunnossapidosta huolehditaan talousarviovaiheessa varaamalla kuluvan vuoden tapaan jokaisen kiinteistön talousarvioon vähintään 0,20 €/m²/kk korjauksin. Lisäksi eri kiinteistöissä on omia vuosikorjaus- tai kaluston hankintatarpeita, jotka näkyvät toisistaan poikkeavina hoitokulujen muutoksina. Kiinteistöissä on huomioitu myös asuntojen ennakkodusta tyhjänä olosta aiheutuvia käyttövastikesäämistä. Käyttöasteen odotetaan olevan ensi vuonna kuitenkin kahta edeltävää vuot-



Turun seudulle on syntymässä uusia työpaikkoja. Asutuspäällikkö Tiina Arnvaara oli syyskuussa esittelemässä Vaso-asuntoja merivoimien esikunnan henkilökunnalle.

Tiedotus

Asukkailla ja lähimmille sidosryhmille, kuten kuntien päättäjäille, suuntautuvia tarkeitä tiedotusväline on syksyin kevään ilmestyyvä Kotivaso-lehti, joka ensi vuonna tulee ilmestymään yhdettätoista vuosikeräänsä. www.kotisivuihin.liitytva asukas- ja sähköpostiosoitte yte@vaso.fi ovat myös käytössä asukastiedottamisessa sekä asukkaiden keskinäisessä tiedottamisessa.

Yhtiön toimintaan liittyvistä ajankohtaisista asioista kerrotaan alueellisesti ja myös valtakunnallisesti tiedotusvälineille julkaistavilla tiedotteilla.

Perinteeksi muodostunut syksyn kampanja toteutetaan entiseen tapaan useita

polttoöljyä on yli 30 % kalliimpaa kuin vuotta aiemmin. Pitkällä aikavälillä on odotettavissa, että kohonnut öljyn maailmanmarkkinahinta vaikuttaa korottavasti myös muiden lämmitysvoimien hintoihin.

Kiinteistöhuoltoyritysten palkkioihin on varattu kohdekohtaisia korotuksia n. 4 % ja isännöintiin mallillisesti 2,0 %. Jätteen käsittelykustannusten nousu on ollut huomattavaa ja sen odotetaan nousevan ensi vuoden aikana jälleen 15 % ja kuljetuskustannusten 4 %. Jätteen kokonais- määrän hallitsemisella ja lajitella tehottomalla syntypaikalalla on mahdollista jarruttaa jättekustannusten nousua.

Kaukolämmön perusmaksujen ja energiahintojen nousuun on varauduttu

ta paremman. Joissakin kohteissa on käytettävissä myös edellisten vuosien ylijäämiä. Niitä on otettu huomioon hoitovastiketta määrättäessä kuitenkin niin, ettei kohteen talous siitä vaarannu. Aiempien vuosien talousarvioiden laadinnassa on myös muutamissa kohteissa epäonnistuttu. Näissä tapauksissa on varauduttu kirkkaan umpeen kohteen talouteen kertynyt alijäämä.

Asukkaiden käyttövastikkeissa olevalla hallinto-osuudella ja korkotuoilla katetaan yhtiön keskushallinnon kulut. Käyttövastikkeen hallintokuluosuus on ensi vuonna 0,613 €/m²/kk, jossa on korotusta 0,017 €. Siinä Vaso-kotien internet-yhteyden osuus on ensi vuonna 0,13 €. Yleisen kustannusnousun lisäksi keskushallinnos-

sa on varauduttu ensi vuonna alkavaan tietojärjestelmäinvestointiin.

Koko yhtiön pääomakustannusten jakautuminen eri kiinteistöille käyttövastikkeisiin on määrätty ns. tasausperiaatteen mukaisesti. Vuoden 2006 käyttövastikkeita on valmisteltu yhteistyössä Yten (asukaiden yhteistyöelin) kanssa. Käyttövastikkeen pääomakustannusten osuus määräytyy kunkin kiinteistön ikä- ja kuntotekijän, kiinteistötynin, asuntojen käyttöasteodotusten, varustelutason ja alueellisen sijainnin perusteella. Lopullinen käyttövastike syntyy pääomaosuuden ja kiinteistön omien hoitokulujen summasta. Asukkaiden omaehtoisuudella on mahdollista vaikuttaa hoitokustannusten määrään.

Uusilta asukkailta peritään entiseen tapaan ennen sisään muuttua vakuusmaksu kahden kuukauden käyttövastikkeen suuruisena. Asukas saa vakuuden takaisin poismuuton jälkeen euromääräisesti samansuuruisena mikäli vastike-, käyttömaksu- ja mahdollisesti asunnon kuntoon liittyvät laskut on hoidettu. Vakuudelle ei ole maksettu korkoa suoraan asukkaalle vakuuden palautuksen yhteydessä, vaan vakuusmaksujen avulla Vasolle tulevat korkotulot on käytetty yhtiön kulujen kattamiseen. Vakuumaksujen korkohyöty tulee tällöin asukkaiden eduksi keventäen vastaavalla euromäärällä vastikkeissa kerättävää rahamäärää. Menettely on yleinen Vasoon rinnastettävissä vuokra- ja asumisoikeusyhtiöissä.

Kiinteistöjen hoitokuluissa korotustarpeet vaihtelevat kiinteistökohtaisesti. 1.3.2006 voimaan tulevat käyttövastikekorotukset ovat vaihteluvälillä 0,02–0,36 €/m²/kk. Yhdessä kohteessa ei vastike korotu ollenkaan.

Huomioituna kaikki 99 kiinteistöä, tulee käyttövastikekorotus olemaan keskimäärin 0,18 €/m²/kk. Kokonaisvastikkeesta korotus on keskimäärin 2,38 %. Keskimääräisesti pääomakulut nousevat 0,47 % ja hoitokulut 4,04 %. Korotusten jälkeen 1.3.2006 on keskiavastike 7,75 €/m²/kk, käyttövastikkeiden vaihteluväli on silloin 7,10–8,70 €/m²/kk.

Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy:n ensi vuoden kaikista yhdistetyistä menoista on talousarviossa pääomakulujen osuus 55,7 % (4,30 €/m²/kk), kiinteistökohtaiset hoitokulut 36,4 % (2,81 €/m²/kk) ja koko Vason kiinteistömassan keskushallinnon kulut 7,9 % (0,613 €/m²/kk). Vastaavasti pääomakuluista käytetään lainojen korkoihin 40,0 % ja lainojen lyhennyksiin 60,0 %. Vuoden 2006 lopussa yhtiöllä on lainaa keskimäärin 896 € kutakin asuntoneeliometriä kohden.

KÄYTTÖVASTIKKEET VUONNA 2006

	Vastike 1.3.2006 sis. veden euroa/m ² /kk	Vastikkeen muutos 1.3.2006 euroa/m ² /kk
RAISIO		
Kertulanntiitty	7,62	0,35
Aisarivi	7,73	0,17
Siirintähti	7,72	0,12
Uumilintu	7,33	0,14
Siirinkaari	8,03	0,17
Siirinkartano	8,03	0,17
Kuuanpuisto	7,66	0,18
Ukko-Kauris	8,05	0,21
Kuuanhovi	7,42	0,11
Markonpiha	7,84	0,14
Keonrinne	8,21	0,06
Jerenpiha	7,89	0,34
Raision Puisto I	7,90	0,23
Raision Puisto II	7,92	0,07
	7,86	0,11
NAANTALI		
Haikariniemi	7,69	0,24
Orkonkatu 7	7,82	0,33
Tammistonpuisto	7,68	0,25
Keijulinna I ja II	7,77	0,28
Suopellonrivi	8,03	0,25
Simpianrivi	7,18	0,02
Tirola	8,03	0,17
Iltarusko	8,50	0,17
Alppi	8,37	0,16
Kauppiharjanne	8,00	0,13
KAARINA		
Hovineito	7,32	0,11
Hovipoika	7,42	0,14
Hoviherra I	8,02	0,11
Hoviherra II	8,12	0,05
Hoviherra III	8,13	0,19
Beatankuja	7,78	0,10
Olavintytär	7,53	0,04
Vaakunarivi	7,58	0,13
Mattelmäenrinne	7,61	0,14
Verkamestari	7,56	0,30
Karakatu 3-4-5	7,56	0,12
Lankarivi	8,09	0,24
LIETO		
Liedon Lehdokki	7,38	0,11
Liedon Lemmikki	7,19	0,05
Liedon Kaunokki	7,54	0,04
Tautilankeidas	7,83	0,26
Tautilankeidas II	7,89	0,17
TURKU		
Auringonpuisto	7,31	0,23
Lipunkantajanpuisto	7,34	0,26
Kartanonlehto	7,32	0,16
Haritun Helmi	7,91	0,20
Puistokenttä	7,60	0,19
Haritun Hovi	7,88	0,25
Kielo	7,66	0,25
Päivänakkara	7,65	0,05
Kurjenpolvi	7,98	0,00
Kissankello	8,18	0,26
Kankaristonrivi	7,75	0,23
Kissanrivi	7,85	0,23
Kukkamaaria	8,07	0,13
Kreulankartano	7,64	0,10
Myllymatinsato	7,71	0,05
Sinitaivas	7,52	0,16
Kappakuja	7,44	0,14
Metsärinne	7,54	0,14
Puutakuja I ja II	7,51	0,25
Puutakuja 3	7,54	0,17
Metsäniitty	7,52	0,11
Metsäkuikka	7,62	0,16
Tavastinmäen Mamselli	7,46	0,13
Kesäpöytä	7,64	0,15
Pääskynpesä	7,75	0,12
Pyynpää	8,15	0,16
Pääskykallio I	7,94	0,12
Pääskykallio II	7,91	0,12
Suvipolku	7,77	0,11
Tavastinmäen Emäntä	7,59	0,02
Viiripuisto	7,84	0,22
Kartanonvieriä	7,23	0,18
Isotalo	7,41	0,17
Rauhankatu 8	8,70	0,27
Reelinkatu 5	8,15	0,20
Ahterikatu 10	8,44	0,19
Rauninaukio	8,28	0,27
Ilkanterassi	8,64	0,13
Länsipuisto	7,95	0,20
Hirvilaakso	7,72	0,36
Kukolankaski	7,91	0,34
Myrskylä	7,26	0,15
Puhuri	7,52	0,23
Laitainen	7,53	0,12
Merituuli	7,95	0,15
Katavannanta	7,75	0,29
Havulanrivi	7,52	0,29
Länsipirtti/Länsikivi	7,42	0,20
Ragnarinkivi	7,53	0,29
Ragnarinkaari	7,10	0,19
Paletti	7,35	0,28
Pastelli	7,74	0,29
Pihapolku	7,39	0,18
Kotimetsä	7,68	0,10
Kontio	7,82	0,09
Töpöhäntä	7,86	0,08
PIIKKIÖ		
Kotutuomola	7,79	0,17
KA	KA	
7,75	0,18	

VARSINAIS-SUOMEN ASUMISOIKEUS OY TALOUSARVIO 2006

	Talousarvio 2006	Tuloseennuste 2005	Talousarvio 2005	Tilinpäätös 2004
Liikevaihto				
Vastikkeet	13 594 173,00	13 283 179,00	13 286 504,00	12 529 207,56
Vuokrat	899 799,00	864 623,00	884 470,00	1 119 844,37
Käyttökorvaukset	695 776,00	658 011,00	683 480,00	609 712,80
Liikevaihto	15 189 748,00	14 805 813,00	14 854 454,00	14 258 764,73
Tuotot yhteensä				
15 189 748,00	14 805 813,00	14 854 454,00	14 258 764,73	
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-256 930,00	-239 700,00	-234 790,00	-209 878,45
Eläkekulut	-45 153,00	-43 000,00	-42 298,00	-36 923,62
Muut henkilösivukulut	-10 951,00	-9 780,00	-9 779,00	-8 675,82
Henkilöstökulut	-313 034,00	-292 480,00	-286 867,00	-255 477,69
Poistot ja arvonalentumiset				
Suunnitelman mukaiset poistot	-5 335 785,00	-5 273 990,00	-5 187 474,00	-5 135 299,14
Kiinteistön muut hoitokulut				
Hallinto	-550 577,00	-544 603,00	-539 315,00	-533 612,39
Käyttö ja huolto	-693 752,00	-669 411,00	-659 643,00	-631 104,54
Ulkoalueiden huolto	-79 940,00	-81 012,00	-85 132,00	-84 074,69
Siivous	-108 979,00	-103 114,00	-101 930,00	-97 883,64
Lämmitys	-1 569 092,00	-1 485 595,00	-1 438 931,00	-1 306 512,71
Vesi- ja jätevesi	-672 071,00	-666 219,00	-692 644,00	-651 930,65
Sähkö	-213 155,00	-206 240,00	-206 807,00	-203 446,72
Jätehuolto	-262 674,00	-244 418,00	-241 746,00	-215 423,38
Vahinkovakuutukset	-100 491,00	-99 582,00	-93 640,00	-90 213,29
Vuokrat	-13 332,00	-14 550,00	-15 940,00	-10 786,95
Kiinteistövero	-320 561,00	-312 637,00	-312 684,00	-305 396,54
Korjaukset	-648 084,00	-628 062,00	-639 950,00	-688 809,88
Muut hoitokulut	-706 419,00	-681 515,00	-668 602,00	-514 501,97
Luottotappiot		-18 562,00		-9 164,60
Muut kiinteistön kulut	-13 600,00	-19 900,00	-10 980,00	-14 971,02
Kiinteistön muut hoitokulut	-5 952 727,00	-5 775 420,00	-5 707 944,00	-5 357 832,97
Liikevoitto (tappio)	3 588 202,00	3 463 923,00	3 672 169,00	3 510 154,93
Rahoitustuotot ja -kulut				
Osinokutuotot				647,70
Korkotuotot	147 484,00	153 035,00	105 053,00	147 768,11
Muut rahoitustuotot			50 000,00	
Korkokulut	-3 501 140,00	-3 587 152,00	-3 591 927,00	-3 642 998,47
Muut rahoituskulut				-380,12
Rahoitustuotot ja -kulut	-3 353 656,00	-3 434 117,00	-3 436 874,00	-3 494 962,78
Satunnaiset erät				
Satunnaiset kulut				-35 798,79
Voitto (tappio) ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja				
	234 546,00	29 806,00	235 295,00	-20 606,64
Tilinpäätössiirrot				
Vapaaehtoisten varausten muut.	-236 500,00	-236 500,00	-236 500,00	20 606,64
Tuloverot				
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	1 954,00	-3 000,00	1 205,00	
Tilikauden voitto (tappio)	0,00	-209 694,00	0,00	0,00

Raportti Yten toiminnasta vuonna 2005



Pekka Paatonen valittiin jatkamaan yhteistyöelimen puheenjohtajana myös vuonna 2006.

Joulukuussa 2003 tehty vakauttamisratkaisu ja Vason asuntomarkkinointiin panostaminen käänsvivät Vason käyttöasteen nousuun vuonna 2004 ensimmäistä kertaa 2000-luvulla. Kun vuoden 2004 käyttöasteeksi muodostui 94,5 %, niin vuonna 2005 sama suuntaus jatkuu edelleen. Kassavirrasta arvioituna käyttöaste näyttäisi loppuvuonna palanneen jo noin 98 %:iin eli notkahuusta edeltäneelle tasolle. Asumisoikeusasuminen on jälleen houkutteleva asu- miskuoto Turun seudulla. Omalta osaltaan tähän on varmasti vaikuttanut myös laajakaistan tulo Vason asuntoihin viime vuoden kesällä.

Nykyaikana nopeiden sähköisten yhteyksien, ns. laajakaistan, on katsottava kuuluvan laadukkaaseen asumiseen, jota Vason asumisoikeusasunnotkin edustavat, infrastruktuuriin muiden tietoliikenneyhteyksi-



Vaso-kokous valitsi Pekka Paatosen jatkokon Yten puheenjohtajaksi

Syysyn Vaso-kokous käsitteli vuoden 2006 talousarviota ja toimintasuunnitelmaa perusteellisesti. Lisäksi kokouksessa hyväksyttiin tiliklausuma asumisoikeuslain muutoksesta myönteisenä järjestelmän kehittämiseksi.

Kokousväki keskusteli vilkkaasti jättehuolosta ja sähkön hinnasta, mutta ennen kaikkea osallistujia kiinnostivat vastikemaksun korotukseen liittyvät perusteet.

Vaso-kokouksessa oli 51 osallistujaa, joista 31 oli kohteiden edustajia. Kokouksen puheenjohtajaksi valittiin **Pekka Paatonen**, joka valittiin myös yksimielisesti jatkamaan Yten puheenjohtajana. Samoin varapuheenjohtajaksi valittiin edelleen Raimo Kurki.

Yten 16 jäsenestä kahdeksan on erovuorossa vuosittain toimikauden ollessa kaksi vuotta. Erovuoroisista valittiin uudeksi **Esa Jäänti**, **Mikko Hirvonen**, **Sari Koskinen**, **Pekka Mikkilä** ja **Tiina Täng**. Uusina jäseninä tulivat valituiksi **Ari Lehti**, **Riikka Lehtismäki** ja **Juha Heikkilä**.

Varajäseniksi valittiin **Tuire Kähkönen**, **Tero Koskinen**, **Henrik Malmström** ja **Hannu Heino**. Varajäsenten toimikausi on vuoden mittainen. Asukkaiden nimeämäksi valvoiksi valittiin jatkamaan **Osmo Valovirta** tilintarkastustoimisto Ernst & Young Oy:stä.

Yten nykyisenä puheenjohtajana Paatonen antoi yhteistyöselin kertomuksen tiedoksi kokousvälelle.

- Asumisoikeusasuminen on houkutteleva vaihtoehto Turun seudulla. Asuntojen sijainti on hyvä. Lisäksi laajakaistayhteys

kuuluu laadukkaaseen ja nykyaikaiseen asumistasoon, hän totesi.

Energy säästö teemana ensi vuonna

Toimitusjohtaja **Pekka Peltomäki** kertoi vuoden 2006 toimintasuunnitelman osalta, että vuosien 2001–2003 aikana tapahtunut käyttöasteen alentuminen kääntyi nousuun vuonna 2004.

- Markkinatilanne on parantunut koko tämän vuoden.

Peltomäen mukaan Vasolla ei ole nyt uudisrakennussuunnitelmia, mutta senioriasuminen on ollut keskustelussa esillä. Asumisoikeusmyynnin kannalta vaikeista kiinteistöistä tullaan asuntoja myös vuokraamaan. Tulevana toimintavuonna kilpailutetaan mm. keväällä päättyvä kiinteä hintainen kiinteistöasunon ostosopimus. Palvelusopimuksissa otetaan huomioon myös ympäristönäkökohdat.

- Ympäristöasiat korostuvat ensi vuoden toimintasuunnitelmassa. Teemana on energiasäästö. YmpäristöAski-projekti on käynnissä, samoin huoneistokohtaiset vesimittarit otetaan käyttöön.

Peltomäen mukaan tavoitteena on kiinteistönhoidon laadun parantaminen, jotta pitkäjänteinen ja taloudeltaan terve kiinteistönpito saavutetaan. Ensi vuoden aikana 12 kiinteistöä saavuttaa 10 vuoden iän. Näissä tullaan tekemään 10-vuotistarkastukset. Vason organisaatio jatkaa nykyisessä muodossa ja ostopalveluita kehitetään.

- Käyttövastikkeisiin vaikuttavia kustannustekijöitä tulee vahtia. Hoitokulut ovat myös kiinteistön asukkaiden ja isännöitsijän ratkaistavissa.

Joulukuussa ilmoitukset vastikekorotuksesta

Hallintopäällikkö **Teija Lamminen** muistutti talousarviokatsauksessaan, että käyttövastikkeiden 2,38 prosentin korotus nelimetriä kohti on kuitenkin maltillinen. Se tarkoittaa keskimäärin 18 sentin korotusta nelimetriä kohden vastikemaksuihin. Joissakin kohteissa se voi olla 20–36 senttiä nelimetriä kohti.

- Koko vuoden eli 12 kuukauden kulut täytyy jaksottaa tulona kymmenelle kuukaudelle. Korotus tapahtuu ensi vuoden maaliskuussa. Asukkaat saavat joulukuun aikana ilmoitukset vastikkeiden korotuksista.

Keskimääräinen käyttövastike tulee olemaan 1.3.2006 alkaen 7,75 euroa nelimetriä. Kiinteistökohtaiset kulut ovat siitä 36,4 prosenttia, mikä tarkoittaa 2,81 euroa nelimetriä kohti. Vastaavasti pääomakulujen osuus on 55,7 prosenttia eli 4,30 euroa ja keshallintokorvas 7,9 prosenttia eli 0,613 euroa nelimetriä kohti.

Keshallintokorvas sisältää hallinnon ja markkinoinnin, tyhjäkäyttö- ja luottotappiovarauksen ja varautumisen kiinteistöjen jaksottaiseen kunnossapitoon sekä laajakaistakustannuksen.

- Pääomakuluisia lainanlyhennysten osuus on 60 prosenttia ja korkokulujen 40 prosenttia, joten lainapäöma pienenee mukavasti.

Vielä vuonna 2001 lyhennysten osuus oli varsin pientä, ja vastaavasti korkokulujen osuus oli huomattava. Nyt tilanne on kääntynyt pääomakulujen osalta suotuisalle kehitysuralle.



Marraskuisen Vaso-kokouksen osallistujat perehtyivät tarkasti ensi vuoden talousarvioon ja toimintasuunnitelmaan. Jättehuolto ja sähkön hinta nostattivat eniten keskustelua. Oikealla asukkaiden nimeämänä valvojan tehtävässä myös ensi vuonna jatkava Osmo Valovirta.

Kokousväki myönteinen asumisoikeuslakimuutokselle

Kokousväki hyväksyi julkilausuman koskien vireillä olevaa lakimuutosta asumisoikeusjärjestelmän kehittämistä myönteisenä. Julkilausuman mukaan asumisoikeusasuntojen käyttöasteen korkeana pitäminen kaikissa asuntomarkkinoiden tilanteissa on asukkaiden kannalta keskeistä. Mikäli asuntoja joudutaan pitämään tyhjinä asukasvalinnan perusteista johtuen, tästä aiheutuvat kustannukset tulevat asukkaiden maksettaviksi.

Muutokset asumisoikeuslaisia helpottavat asunnon vaihtoa. Asuntoa vaihdettaessa ei enää arvioida asunnon tarvetta, vaan valinta tehdään jononumeron perusteella. Tämä edellyttää sitä, että nyt jokaisella asunnonvaihtoa varten asukkaalla pitää hankkia uusi jononumero vuoden 2008 alusta lähtien.

Jos asumisoikeusasuminen kriteerit täyttävät hakijoita ei ole tiettyyn kohteeseen, asukkaita voidaan valita jononum-

erjärjestelmää noudattaen myös muista eli varallisuusrajat ylittävistä hakijoista. Lakiuudituksen mukaan 50 vuotta täyttäneiltä poistuvat varallisuusrajat kokonaan. Tällä pyritään viemään eteenpäin kansallista projektia vaihtoehtojen lisäämiseksi senioriasumisessa.

Hakijoiden varallisuusrajojen määrittelyyn tulee täsmennystä. Mikäli lakiesityksen sisältö tulee eduskunnassa hyväksytyksi, ei hyväksyttävällä hakijalla saa olla varallisuutta yli 50 prosenttia asumisoikeusasuntokaupan kohteena olevan asunon markkinahinnasta. Muussa tapauksessa todetaan, että hänellä ei ole asumisoikeusasunnon tarvetta, vaan hän kykenee hankkimaan asunon varallisuutensa turvin.

Jaana Kujanen

en, kuten lankapuhelinyhteyksien tai kaapeli-tv:n, tavoin. Yten suhtautuminen asiaan on ollut alusta asti myönteistä. Kokeumukset laajakaistan käyttöönotosta ovat voittovoitellisesti olleet myönteisiä. Nyt kun kilpailu on alentanut laajakaistaliittymien hintoja, myös me Vaso-asukkaat hyödyimme siitä: saamme kaksinkertaisen siirtonopeuden hieman halvemmalla kuin tähän asti!

Ytessä on 16 jäsentä ja 4 varajäsentä. Vuonna 2005 Yten puheenjohtajana on ollut **Pekka Paatonen**, varapuheenjohtajana **Raimo Kurki** ja sihteerinä **Pekka Mikkilä**. Yte kokoontuu tänä vuonna 5 kertaa. Yten toiminta tapahtuu myös neljän työryhmän puitteissa. Yten työvaliokunta, jota Yten puheenjohtajana vedän, käsittelee pääasiassa talousasioita. Vuonna 2005 Yten työvaliokunnassa pohdittiin mm. pääomatasausjärjestelmän määräytymisperusteiden tarkistamista. Työvaliokunnassa keskusteltiin myös asumisoikeuslain uudistamista hallituksen esityksen ja eduskuntakäsittelyn pohjalta. Hallituksen esitykseen sisältyy mm. varallisuusrajojen poistaminen yli 50-vuotiailla, mikä mahdollistaisi ns. senioriasumiskonseptin käyttöönoton Vason asunnoissa.

Yten kriittikiryhmän perustehtävänä on aivan Yten alkuajoista lähtien ollut antaa asukkaiden näkökulmasta lausunto asuntojen suunnitteluille. Kriittikiryhmän vetäjä on **Anneli Raulos**. Tosin nyt kun Vasolla ei ole ollut käynnissä tai suunnitteilla uudistustoimia, ei kriittikiryhmällä ole ollut tätä perinteistä tehtävää. Kriittikiryhmässä onkin nyt keskeytetty pohittamaan pitkään samassa asunnossa asuneiden huomioimista. Mitään viisasten kiveä tähän ei toistaiseksi ole löydetty.

Yten inforyhmä vastaa yhdessä Vason toimitusjohtaja **Pekka Peltomäen** ja Va-

son palkkaaman toimittaja **Jaana Kujanen** kanssa Kotivaso-lehden toimittamisesta. Ryhmän vetäjänä on **Ari Pikkarainen**. Lehti ilmestyy kaksi kertaa vuodessa. Vason ja Yten toimeksiannosta ex-tyeläinen **Päivi Jousto** ylläpitää Yten asukassivuja edelleen. Yten päätöksen mukaisesti vastaan Yten puheenjohtajana Yten sähköpostiin osoitteessa yte@vaso.fi ja tuon tarvittaessa viesteissä esiintyneitä asioita Yten kokouksen käsiteltäviksi.

Yten ympäristöryhmän vetäjänä on **Virpi Laine**. Ympäristöryhmä laati alkuvuonna kohteille taulukon jättekustannusten laskemiseksi. Ympäristöryhmä ja erityisesti sen vetäjä järjesti Yten ja Vason hallitukselle sekä isännöitsijätoimistoille toukokuussa tutustumiskäynnin Orikedon jätteenpolttolaitokseen ja Topinajan kaatopaikkaan. Käynti oli erittäin mielenkiintoinen ja antoi paljon virikkeitä mm. jätteiden lajitteluun.

Vason hallituksen toimikausi vuosille 2004–2006 alkoi vuoden 2004 alusta. Vason hallituksen asukasjäseninä kuluvana vuonna jatkavat **Keijo Tapper** ja **Raimo Kurki**, joista Raimo Kurki toimii kesästä alkaen loppuhallituskauden myös hallituksen työvaliokunnassa. Asukkaiden valitsemana varajäsenenä jatkaa **Tuire Kähkönen**. Asukkaiden valitsemana valvojanä tilintarkastajan valtuuksiin toimii myös vuonna 2005 KTM **Osmo Valovirta** tilintarkastustoimisto Ernst & Young Oy:stä, koska yhtään asukasta ei ilmoittautunut halukkaaksi valvojan tehtävään.

Pekka Paatonen
Yten puheenjohtaja

Asumisoikeuslain uudistus eduskunnan käsittelyssä

Maamme hallitus lupasi uudistuksia asumisoikeusjärjestelmään asunto-oliittisessa ohjelmassaan vuosille 2004–2005.

Merkittävimmät uudistukset, joista oli kyse ovat: 50 vuotta täyttäneiltä hakijoilta varallisuusrajan poistaminen ja huonosti asumisoikeuskäytössä menestyvien kiinteistöjen käytön virallistaminen esimerkiksi vuokra-asunnoiksi. Myös aravalainaehtojen rajoituksia voitaisiin lieventää niin, että muikin käyttö tulisi mahdolliseksi sen jälkeen kun aravalainat on maksettu takaisin.

Muutoksilla on tarkoitus turvata aso-järjestelmän toimintadeellytykset muuttuvissa asuntomarkkinoiden olosuhteissa. Lakimuutos on parhaillaan eduskunnan ympäristövaliokunnan käsittelyssä.

Vaso-kokouksen KANNANOTTO 10.11.2005

Varsinais-Suomen Asumisoikeus (Vaso) Oy:n yhteishallintolain (649/90) mukainen asukaskokous

Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy:n omistuksessa olevien kiinteistöjen asukasedustajat kokoontuivat tänään käsittelemään Vason toimintasuunnitelmaa ja talousarviota vuodelle 2006 ja tekemään henkilövalintoja tulevaa vuotta varten. Ajankohdasta asioiden yhteydessä käsiteltiin eduskunnan ympäristövaliokunnan käsitellyssä parhaillaan olevaa muutosta asumisoikeuslakiin.

Asumisoikeuslain muutosesitys on sisällöltään myönteinen

Vireillä oleva lakimuutos (HE 98/2005) asumisoikeusjärjestelmän kehittämiseksi on Vaso-kokouksen kokoukseen Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy:n asukasedustajien mielestä asumisoikeusjärjestelmän kehityksen kannalta tavoitteiltaan myönteinen. Asumisoikeusasuntojen käyttöasteen korkeana pitäminen kaikissa asuntomarkkinoiden tilanteissa on meidän asukkaiden kannalta keskeistä. Mikäli asuntoja joudutaan pitämään asukasvalinnan valintaperusteista johtuen tyhjinä, tulee tästä aiheutuvat kustannukset asukkaiden maksettaviksi.

Uskomme, että lakimuutoksessa esitetyt joustot asukasvalinnan perusteisiin asunnon vaihdon yhteydessä, varallisuusrajojen tulkinnaa täsmentäminen, varallisuusrajoitusten poistaminen 50 vuotta täyttäneiltä ja muutokset ns. aravaluovutusrajoituksiin heikosti markkinoitavien kiinteistöjen osalta turvaavat jatkossakin asumisoikeuskiinteistöjen hyvän menestymisen asuntomarkkinoilla.

Turussa, Svenska Klubbenilla, Aurakatu 1,

Vaso-kokouksen puolesta

Pekka Paatonen
kokouksen puheenjohtaja

Vaso mukana hankkeessa

Asuntomarkkinoille tuotetaan alueellista tietoa

Asuntomarkkinoilla tietolähteet ovat usein hajallaan, vertailtavuus on puutteellista ja tieto on vaikeasti hyväksikäytettävissä muodossa. Kuitenkin asuntomarkkinoiden seurannassa korostuu yhteismitallisen ja oikea-aikaisen informaation tarve.

Tilanteen parantamiseksi KTI Kiinteistötieto Oy on käynnistänyt Asuntomarkkinoiden alueelliset avaintunnusluvut -hankkeen, joka on loppusuoralla. Tavoitteena on parantaa asuntomarkkinoiden läpinäkyvyyttä kehittämällä alueellista markkinainformaatiota sekä tunnistaa avaintoimijoiden keskeisimmät tietotarpeet. Vaso on yhtenä avaintoimijana mukana hankkeessa, jonka raportti julkaistaan itsenäisyyspäivän jälkeen.

KTI Kiinteistötieto Oy:n johtaja **Hanna Kaleva** tähdentää, että tavoitteena on turvata tiedon tuottamisen jatkuvuus esimerkiksi säännöllisten markkinakatsausten tai toimijoille tarjottavien informaatiopalvelujen muodossa. Alueellinen tietopalvelu tarjoaa informaatiota kiinteistöalan toimijoille esimerkiksi kiinteistöalkun, vuokrien, tuottojen ja kustannusten seurantaan sekä vertailuun markkinoihin.

Kalevan mukaan Turun seudun valinta pilottihankkeeseen perustuu siihen, että aktiivinen toimijakenttä ja verkosto ovat jo olemassa alueella. Hankkeen tavoitteena on luoda muilla alueellisilla markkinoilla sovellettavissa oleva malli informaation keräämiseen ja analysointiin, jotta tiedon hyödynnettävyys lisääntyy.

- Vleiset kysyntää ja tarjontaa kuvaavat tiedot vertautuvat kaikkien hallintamutojen kysyntään, on sitten kyseessä vuokra-, osuistus- tai omistusasunnot.

Turun alueellisen asuntomarkkinabarometrin 2005 lisäksi hankkeessa on kerätty yhteen Tilastokeskuksen ja KTI:n tuottamaa tietoa käyttäjätavalliseen muotoon. Barometriin vastanneista kiinteistövälittäjiä on 75 prosenttia ja muita kiinteistöalan asiantuntijoita 25 prosenttia. Vastaajat arvioivat tulevan vuoden kehitystä asuntomarkkinoilla.

Välittäjät uskovat aso-asuntojen kysyntään

Kyselyyn osallistuneet välittäjät olivat muita vastaajia optimistisempia aso-asumisen



KTI Kiinteistötieto Oy:n johtaja Hanna Kaleva vetää Asuntomarkkinoiden alueelliset avaintunnusluvut -hanketta, jossa Turun seutu on pilottialue mallina muille vastaaville alueellisille markkinatietopalveluille tulevaisuudessa. Barometrin mukaan vastaajat arvioivat etenkin lisääntyä ja laadukkaampaa asumista tavoittelevien lisäävän asutuskysyntää Turun seudulla.

kysynnän kasvusta. Omistusasumisen suosio verrattuna vuokra- tai osuistusasumiseen näyttää kasvavan edelleen, mihin vaikuttavat asuntolainojen alhaiset korot. Korkeojen mahdollinen nousu voi kuitenkin lisätä vuokra- ja aso-asumisen houkuttelevuutta.

Koko maan asutokannasta asumisoikeusasuntoja on 1,2 prosenttia. Turun seudulla niitä on keskimääräistä enemmän. Esimerkiksi Kaarinassa aso-asuntoja on jopa 4,1 prosenttia asutokannasta, Naantalissa 3,8 prosenttia, Raisiossa 2,6 prosenttia ja Turussa 1,9 prosenttia.

Turun pienalueilla aso-asuntoja on suhteellisesti eniten eteläisessä Vätsissä (38,9 %), Katarinassa (26,8 %), Kohmosessa (20,1 %), Kaistariemessä (15,9 %), Halisissa (15,8 %), Haarlassa (14,8 %), Majakkarannassa (13,8 %), Länsinumessa (11,8 %), Kukulassa (9,4 %), Haritussa (9,0 %) ja Moisio-Kanervamäessä (8,0 %).

Vaso avaintoimijana tuottaa tietoa

Vason lisäksi hankkeessa ovat mukana Kiinteistöasäätiö, Turun kaupunki, ympäris-



Toimistujohtaja Pekka Peltomäki painottaa, että asumisoikeusasunnot sijaitsevat kuntien tai kaupunkien keskuksissa palveluiden lähellä. Rauhankatu 8 sijaitsee aivan Turun keskustassa.

töministeriö, Turun ja Kaarinan seurakuntayhtymä, Veritas, Turun Ylioppilaskyläseätiö, SATO, VVO, Huoneistokeskus ja Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys.

- Hanke on merkittävä foorumi Vasolle tiedon tuottamiseen. Haluamme olla mukana seuraamassa ja edesauttamassa alan tutkimus- ja selvitystyötä, koska olemme osa Turun seudun asuntomarkkinoita, toteaa toimistujohtaja **Pekka Peltomäki**.

Vaso hakee yhteistyötä tietoa asuntokäyttövastikkeiden vertailtavuudesta ja asumisen hinnasta asumisoikeusjärjestelmässä asuntomarkkinoilla Turun seudulla.

- Tulokset vahvistavat käsitystä, että Vason asunnot ovat kilpailukyisiä, kun haetaan samanlaisia asuntoja samoilta asuinalueilta. Jos haetaan pelkästään asumisen halpaa hintaa, meillä on selkeästi parempi laatutaso.

Sekä vanhojen että uusien asuntojen kauppahintojen nousu on ollut huimaa Turun seudulla, viime kuukausina jopa muita kasvakeskuksia nopeampaa.

- Se parantaa meidän markkina-asemaamme, asumisoikeusasuntojen asumisoikeusmaksun hintakehitys on vakaata.

Peltomäen mukaan aso-maksut nousevat vain rakenusindeksillä korotettuna,

mikä on vähäisempää kuin vapaarahoitteisten asuntojen hintoihin vaikuttavat tekijät. Asumisoikeudessa käyttövastikkeiden pääomaosuudessa korotaso on kilpailukyinen ja laina-aika n. 35 vuotta.

- Asuntojen hoitokustannukset asunto-osakeyhtiöissä ja Vason kiinteistöissä maksavat jokuakin saman verran.

Asumisoikeus riskitön vaihtoehto

Asumisoikeusjärjestelmän ominaisuudet perustuvat siihen, että asukas pääsee pienellä pääomalla kiinni asumiseen. Asunosta luovuttaessa asukas saa pääoman takaisin, jolloin asuminen on riskitöntä.

Asumisoikeusasunnoissa asukkaalla on kolmen kuukauden irtisanomisaika, jonka jälkeen Vaso huolehtii asunon jälleenympäristön.

- Asukkaan ei tarvitse seurata asuntomarkkinoiden heilahteluita ja kiinteistövälittäjien arvioita asuntojen nykytarjonnasta. Hintariskiä ei ole. Asumisoikeusasuminen on varsin huoletonna.

Omistusasunnosta asumisoikeusasuntoon muuttavat ovat Vasolla kasvava asiakaskunta. Esimerkiksi varttuneet omakotitalon omistajat haluavat myydä talonsa ja siirtyä pienipääomaiseen asumisoikeusasuntoon sekä vapauttaa pääomaa muuhun elämään.

Kiinteistöt uutta rakennuskantaa

Vason kiinteistöt ja asunnot ovat valmistuneet pääosin 1990-luvun puolivälissä ja 2000-luvun alussa. Asuntokanta on siis suhteellisen nuorta verrattuna 1960- ja 1970-luvuilla rakennettujen asuinalueiden asuntotarjontaan.

- Aso-asumista ei voi verrata perinteisiin lähiöihin. Vason asunnot sijaitsevat kuntien tai kaupunkien keskuksissa palveluiden lähellä tai uusilla asuinalueilla. Tämä on osa asumisoikeusasumisen laatua, mutta myös hintaa.

Asuntokanta on sijainniltaan ja tyyppi-vaikokaltaan monipuolista. Pienasuntoja keskusta-alueilla ja perheasuntoja niiden ulkopuolella.

- Keskusta-alueiden ulkopuolella puhutaan lähinnä rivitalotyyppisestä asumisesta.

Uudistuotannon puute vaikuttaa kilpailuun

Uusia asumisoikeusasuntoja ei ole rakennettu vuoden 2002 jälkeen, jolloin valmistui viimeisin kohde.

- Asiakaspalvelussa kysytään jatkuvasti uusia asumisoikeusasuntoja, mutta joudumme tuottamaan kysyjälle pettymyksen.

Peltomäki arvioi, että jos uudistuotannon tilanne pysyy samana pitkään tulevaisuudessa, siitä voi muodostua asumisoikeusjärjestelmälle negatiivinen tekijä.

- Emme pysy asumiseen liittyvässä kehityksessä mukana. Uusissa asunnoissa muun muassa varustelutaso on aina parempi kuin aikaisemmin rakennetuissa. Esimerkiksi 2000-luvun alussa tuote oli samanlainen kuin sen aikaisissa vapaarahoitteisissa asunnoissa.

Uudistuotannon lakkauttamisen vaikutti asuntolainojen korkojen voimakas lasku 2000-luvun alussa.

- Samaan aikaan aravalainojen ehdot heikkenivät, jolloin menetimme saavutetun edun.

Peltomäen mukaan asumisoikeusasuntojen kilpailukykyä on parantanut vuonna 2004 aravalainaehtoissa ja korotusissa tapahtuneet muutokset, jotka hidastavat asumisoikeusasuntojen pääomakustannuksien nousua ja parantavat jälleen kilpailuasemaa vapaarahoitteisiin asuntoihin.

Asumisoikeusasuntojen suosio nousua

Asumisoikeusasumisen suosio on palautunut parina viime vuonna. Vason 2 392 asunnosta on vapaana vain noin 30 asuntoa. Näköpiirissä on monia positiivisia asioita Turun seudun kehittämisen ja työllisyyden kannalta, mikä tulee vaikuttamaan myös asumisoikeusasuntojen kysyntään.

- Laivanrakennusteollisuuden hyvät näkymät ovat vaikuttaneet Pernon asuinalueen asuntojen kysyntään. Mervoimien esikunnan muutto ja IF Vahinkovakuutusyhtiön toimintojen siirtyminen Turkuun tuovat seudulle uusia työntekijöitä.

Peltomäki tähdentää, että pääkaupunkiseudulta tuleville ihmisille asumisoikeus on hyvä vaihtoehto erityisesti tilanteessa, jolloin osa perheestä tai ykkösasunto jää pääkaupunkiseudulle.

Jaana Kujanen

Valtakunnallinen ja maailmanlaajuinen kehitys vaikuttaa asumiskustannuksiin

Talousoikeuden epävarmuus liittyy lähinnä öljyn hintakehitykseen, kotitalouksien ostovoimakkehitykseen, viennin kilpailukykyyn ja yritysten investointihalukkuuteen. Lämmitys on merkittävin kiinteistöjen hoitokuluerä.

Raakaöljyn hinta kipusi alkusyksystä hirmumyrskyn Katrinan ja Ritan myötä jopa yli 70 dollariin tynnyriltä ja koko vuoden keskihintakin noussee 60 dollariin. Silti öljyn reaalihintaa alittaa vuoden 1980

ylli 80 dollarin tason. Spekulatiot öljymarkkinoilla ja tuotantokatkokset amerikkalaisilla jalostamoilla pitävät yllä epävarmuutta.

Tutkimusjohtaja **Mauri Marttila** Suomen Kiinteistöliitosta tähdentää, että asumisen kustannukset muodostuvat asumisoikeusasumisessa samalla tavoin kuin asunto-osakeyhtiöissä.

- Vastikkeella katetaan kiinteistön hoito- ja ylläpitokustannuksia.

Marttilan mukaan maailmantalouden kasvu on hidastumassa viimevuotisesta, mutta säilynee Aasian maiden vetämänä lähes neljän prosentin uralla ensi vuonna-

kin Yhdysvaltain hirmumyrskyn vaikutuksista huolimatta.

Kevyen polttoöljyn hinta on noussut viime syksyisestä yli kolmanneksen ollen jo yli 65 senttiä litralta. Hintaa ovat lisäksi nostamassa vertailupolttoaineiden hintojen noususuuntaus. Koska sekä kivihiilen että maakaasun hinnat seuraavat pienellä viiveellä öljyn hintaa, kauko- ja sähkölämmityksen hinnat nousevat myös. Useissa varsinaissuomalaisissa kunnissa kaukolämpömaksu ylittää 40 euroa/MWh rajan.

Kaukolämmön hintaa uhkaavat lisäksi energiantuotannon päästökäytöt ja päästökauppa.

Päästökauppa vaikuttaa sähkön hintaan

Sähköenergian hinta on ollut viime aikoina nousussa. Pohjoismaiden vesijalanne on ollut alkuvuonna normaalia parempi, millä on ollut sähkön tukkuhintaa hillitsevä vaikutus. Toisaalta vuoden alusta käynnistyneestä päästökaupasta on tullut tukkuhintaa korottava tekijä. Vuoden alun vajaan 10 eurosta hiilidioksiditonni kohti päästökäytön hinta on noussut jopa kolminkertaiseksi.

Sähkön yhteistuotannossa vaikuttavat edellä todetut peruspolttoaineiden ja päästökäytön hintapaineet. Näin sähkön-



Tutkimusjohtaja Mauri Marttila Suomen Kiinteistöliitosta

kin osalta talousarvioihin on syytä varata 5-10 prosentin lisa.

Marttilan mukaan kuluttajahintojen nousu nopeutuu viimevuotisesta, mutta

jäänee tänä vuonna yhteen prosenttiin, mistä jopa puolet johtuu öljytuotteista. Ensi vuonna kulluttajaintojen nousun arvioidaan olevan noin 1,5 prosenttia. Tämä edellyttää sitä, että euron kurssi ja raakaöljyn maailmanmarkkinahinnat pysyvät suunnilleen tämänvuotisella keskimääräisellä tasolla.

- Jos kuitenkin raakaöljyn hinta on jatkuvasti yli 60 dollarissa, inflaatio nousee yli 1,5 prosenttiin.

Kiinteistön kustannusindeksi ylittää inflaation tason

Mauri Marttila arvioi, että kiinteistön kustannusindeksi tulee olemaan noin 3 prosenttia on korkeampi kuin inflaation taso.

- Kustannusten nousu on hidastumassa ensi vuonna, hän ennustaa.

Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi on asuinkeuhkalojen osalta noussut vuoden aikana peräti 5,5 prosenttia. Ylläpidon kokonaisindeksi on vastaavana aikana noussut 5,1 prosenttia. Eniten oli kallistunut öljylämmitys, 31 prosenttia ja kaukolämpö, 7,4 prosenttia.

Marttila tähdentää, että ensi vuoden hoitokulujen arvioinnissa on otettava huomioon niin kiinteistö- kuin paikkakunta-kohtaiset maksut ja verot. Yleisesti kiinteistövero on syytä varata noin kahden prosentin lisä.

Muut kunnalliset maksut, kuten veden ja jäteveden hinta, vaihtelevat kunnittain huomattavasti. Maksuja ei ole joka kunnassa korotettu vuosittain, joten korotukset ovat usein prosenttimääräisesti suuria, ja niitä tehdään myös kesken vuotta. Loppukevällä veden ja jäteveden keskihinta oli lähes neljä prosenttia edellisvuotta korkeampi.

Jätehuollon kustannukset monen tekijän summa

Jätehuollon osalta kustannuskehitys riippuu eniten työvoima- ja polttoainekäytöksestä sekä jätteenkäsittelymaksuun kohdistuvasta korotuspaineesta etenkin niillä alueilla, joilla on panostettu kaatopaikkakäsittelyyn.

Marttilan mukaan palkkaliikumineen ansiotasoindeksin vuosinousuksi tullee 3,5 prosenttia ensi vuonna. Nimellissansoiden nousuksi arvioidaan noin 2,5 prosenttia.

- Palkat ja työvoiman kustannusvaikutus on kolmannes hoitokuluista.

Työnantajan TEL-vakuutusmaksut pysyvät ennallaan eli keskimäärin 16,8 prosenttina palkoista. Samoin työnantajan työttömyysvakuutusmaksu säilyy 0,7 prosenttina palkoista.

- Jos kiinteistöhoito-, siivous-, vartiointi- tai isännöintipalvelut ostetaan alan yrityksiltä, kustannusten nousu pitäisi jäädä työvoimakustannusten osalta edellä todettuun 2,5 prosenttiin.

Kiinteistöjen vakuutusmaksujen nousu on arviolta kaksi prosenttia, jos maksut on sidottu rakennuskustannusindeksiin eikä vakuutussehtoihin ole tulossa muita muutoksia.

Jaana Kujanen

Isännöintiä asukastoimikunnan kanssa yhteistyössä

Mikko Aro kiittelee, että yhteistyö asukkaiden ja asukastoimikuntien kanssa on sujunut hyvin. Isännöitsijätoimisto Mikko Aro Oy on isännöinyt Vason kohteita alusta lähtien. Toimistolla on isännöitävänä 40 Vason kohdetta.

- Asukkaat ovat asiallista väkeä ja heidän kanssaan tulee hyvin toimeen. Osa asukkaista on aktiivista ja osallistuu ahkerasti asukastoimintaan.

Aron mukaan hyvä asukastoimikunnan puheenjohtaja kysyy isännöitsijältä asioita, joista asukastoimikunnassa ei ole tietoa.

- Isännöitsijällä on paljon kokemusta, ja annamme mielellämme neuvoja.

Aron mielestä asukkaiden aktiivisuudella ja harrastuneisuudella on suuri merkitys kiinteistön hoidossa. Isännöitsijät ottavat myös mielellään vastaan ideita, miten asuinympäristöä ja kiinteistöä voidaan kehittää.



Polttoöljyn hinnankorotus on vaikuttanut oleellisesti talousarvioiden laadintaan. Lämmitys on hoitokuluista suurin yksittäinen kuluerä.
- Talousarviossa voimme varautua ja ennustaa niin hyvin kuin pystymme, mutta emme päättää siitä, mitä mikin maksaa, tähdentää isännöitsijä Mikko Aro.

- Isännöitsijän on hyvä tietää, mitä talossa tapahtuu asukkaiden toimesta. Kysyminen ja kertominen on aina ilmaista. Jos jotain menee pieleen, se on viime kädessä isännöintitoimiston vastuulla.

Syksyllä talousarvioiden laadinta työllistää isännöitsijöitä kaikkein eniten. Isännöitsijä tähdentää, että talousarvio on kuitenkin vain arvio, joka perustuu laskelmiin ja jossa varaudutaan tuleviin menoihin.

- Jos roska-astioiden viereen ilmaantuu ylimääräisiä tavaroita tai joulukuksia, niiden poivienti kasvattaa kuluja yli talousarvion.

Aron mielestä Vason kohteiden isännöinti on vaativampaa kuin asunto-osakeyhtiössä johtuen hallintojärjestelmästä. Tehtävien määrä on myös suurempi kuin asunto-osakeyhtiössä, koska isännöitsijä tarkastaa myös asuntojen sisäpuolisen kunnon.

- Jos ongelmia ilmestyy, kannattaa ottaa heti yhteyttä isännöitsijään. Pyrimme antamaan neuvoa, jos asukas on epävarma, miten jokin asia tulisi hoitaa tai kelle se kuuluu.

Tavallisissa asunto-osakeyhtiöissä yhtiö huolehtii kiinteistön rakenteiden kunnossapidosta ja osukkaat asuntojen sisäpuolisista rakenteista. Vason asuntojen kohdalla tilanne on toinen.

- Kun asukkaat vaihtuvat Vason asunnoissa, isännöitsijät tekevät niissä muutotarkastukset, että kaikki on kunnossa. Esimerkiksi tapetit, valokatkaisimet ja jääkaapit ovat kiinteistönomistajan vastuulla. Jos asuntoon tulee tekninen häiriö, kiinteistönomistaja huolehtii vian korjaamisesta. Asukkaalla itsellään on myös suuri vastuu asunnostaan. Asukas joutuu vastaamaan normaalin asunnon

kulmisen ulkopuolelle kuuluvista teki-joista, jota voi olla rikki menneet asunnon osat tai liian kuluneet seinät tai lattiat.

Monipuolinen työkenttä

Isännöintiin liittyvät tehtävät jaetaan perinteisesti talousasioihin, tekniseen isännöintiin, hallintoon ja sosiaaliseen isännöintiin.

- Kaikenlainen inhimillinen asumiseen liittyvä ja myös poikkeamat normaalista elämäntilanteesta työllistävät hiukan enemmän kuin ennen, asumismuodosta riippumatta.

Muun muassa asukaskokoukset ja asukastoimikuntien kokoukset, talousarvion laadinta ja seuranta, tilinpäätöksen teko, sopimusasiat, tiedottaminen, kulu-tilastointi ja energiaseuranta, korjaustarpeiden määrittely, korjaustöiden hallinnolliset järjestelyt, asuntotarkastukset, loppuraporttien laadinta, avaintilaukset ja neuvonta kuuluvat isännöitsijän toimenkuvaan.

- Isännöinti vaatii valtavasti tietoa eri aloista. Iltaisin istutaan vielä kokouksissa. Hoidettavat asiat ovat kuitenkin mielenkiintoisia.

Aro luettelee, että objektiivisuus, ulospäin suuntautuneisuus ja monipuolisuus ovat tärkeitä ominaisuuksia isännöitsijällä.

- Ristiriitojen keskellä isännöitsijän pitää osata tehdä ratkaisuja tosiasioiden perusteella.

Asukkaiden keskinäiset välit saattavat joskus tulehtua, jolloin isännöitsijän on vaikea mennä aikuisten ihmisten väliin.

- Ihmiset eivät aina ymmärrä, että isännöitsijä ei ole tuomari.



Asukastoimikunnan puheenjohtaja Keijo Tapper (vas.) ja tekninen isännöitsijä Jari Laakso keskustelevat talousarviosta Kaarinan Hoviportaikohteessa.

Talousarviosta tiedotetaan asukaskokouksessa

Tekninen isännöitsijä Jari Laakso kiersi kertomassa tulevasta vuoden 2006 talousarviosta asukastoimikuntien koolle kutsutussa asukaskokouksissa syksyllä. Kaarinan Hoviportan C-talon askartelu-huoneeseen kokoontui aiheesta kiinnostuneita asukkaita kuulemaan ajankohtaisia asioita asumiskustannuksista ja käytöstavastikkeista.

Keskustelu kääntyi myös jolle tulevan kevään istutuksiin, laajakaistaan ja lämpöpattereihin. Isännöitsijältä löytyi vastaus jokaiseen kysymykseen, koskivat ne sitten energiaa tai ruusupensaita.

- Jos nousee vielä kysymyksiä, selvitetään ne ensi kevääseen mennessä, hän kehottaa.

Isännöitsijä on mieluihin vieras asukaskokouksessa, vaikka sanoma sisältäkin informaatiota jatkuvasta maksujen ja hoitokustannusten noususta.

- Myös korjaamiseen täytyy varautua, kun kiinteistöille tulee ikää.

Jaana Kujanen

Asukkaan triviaalit jokavuotiset huoltotoimenpiteet

Hajulukko

Hajulukko tukkeutuu silloin tällöin hiuksista, nukasta, lietteestä ja kaikesta muusta vähemmän miellyttävästä materiaalista. Hajulukon puhdistaminen kuuluu asukkaalle. Puhdistaja hajulukko kiertämällä putken osat auki ja pese ne. Kierrä osat takaisin ja tarkista, että tiivisteet tulevat paikoilleen.

Kylpyhuoneiden ja saunatilojen lattiakaivot

- Irrota kansiritilä ja poista kaivoon kertyneet hiukset.
- Pese kaivo harjalla ja pesuainevedellä. Lattiakaivoon voi myös hankkia verkko-suodattimen, joka kerää esim. hiukset niin, etteivät ne kerääntyä lattiakaivoon. Puhdistaminen on helpompaa.
- Jos lattiakaivo kuivuu, laske vettä viemäriin. Jos on pidemmän aikaa pois, voi lattiakaivoon lorauttaa desin ruokaöljyä.

Jää/viileä/pakasteakaappi

Joskus saattaa kerääntyä vettä kaapin alle lattialle. Tämä johtuu siitä, että itsesulattavissa kylmälaitteissa on kaapin sisällä takaisinää reikä, mistä

vesi valuu hallitusti kaapin takaosan altaaseen. Reian tukkeutuessa vesi kerääntyy kaappiin ja siitä lattialle. Puhdistaja reikä työntämällä joku ohut letku niin pitkälle kuin menee. Näin tukkeutuma poistuu ja kaappi toimii normaalisti. Kaappi pitää myös silloin tällöin ottaa kokonaan pois paikaltaan ja imuroida kaapin tausta. Näin säästyy sähköä.

Liesituuletin

Riittävän poistoilmamäärän varmistamiseksi huolehdi rasvasuodattimen puhtaudesta. Se on puhdistettava riittävän usein irrottamalla ja pesemällä huolellisesti. Rasvasuodatin pestään 1–2 kertaa kuukaudessa lämpimällä vedellä ja pesuaineella käsin tai astianpesukoneessa. Lieden käytön ollessa runsasta pese suodatin useammin.

Asunnon ilmastointiventtiilit

Venttiilit puhdistetaan kostealla pyyhkeellä säännöllisesti. Venttiili irrotetaan seinästä/katosta kiertämällä sitä vastapäivään. Huom! älä koske lukitusmutteriin! Pese venttiilit pöly ym. sekasotku ja kierrä takaisin entiseen asentoon niin, että venttiilissä ilmarako pysyy tarkalleen samana. Tällöin et sotke asuntonsi ja koko talon ilmastointin tasapainoa.

Saunan (usein lauteiden alla) ja kylpyhuoneen patteriventtiilit

Lämpimään käyttöveteen kytkettyjen pattereiden säätöventtiilit jumiutuvat, ellei niitä liikutella pari kertaa vuodessa. Näin syksyllä niitä avataan vähän isommalle, että lämpöä saadaan enemmän ja keväällä niitä suljetaan. Näin myös säästyy arvokasta lämpöä! Samalla tehdään muutama pyöritysliike, jotta venttiili pysyy käyttökuntoisena. Venttiilin päällä olevan läpinäkyvän muovisen hupun voit vitkata roskikseen.

Lohkolämmittimen johto

Auton lohkolämmittimen sähköjohto pitää turvallisuuksysti aina irrottaa käytön jälkeen. Roikkumaan jätetty jännitteinen lämmitysjohto on riskitekijä, joka voi aiheuttaa henkilövahinkoja.

Tiina Täng

Jätehuoltomääräykset uusiutuvat "Vaso-kunnissa" vuoden 2006 alusta

Kaatopaikkajäteastia pakolliseksi yli 4 asunnon kiinteistöille

Turun Seudun Jätehuolto Oy:n omistajakunnissa on kuvuvan vuoden aikana valmisteltu jätehuoltomääräyksiä vastaamaan jätelain monia muutoksia.

Turussa kaupungin jätehuoltomääräykset uusiutuvat vuoden 2006 alusta, sillä poikkeuksella, että kiinteistöistä erikseen kerätävän kaatopaikkajätteen ja keräyskartongin osalta ne astuvat voimaan 1.1.2007 alkaen. Kiinteistöille on tulossa vuoden siirtymäaika hankkia määräysten edellyttämät erilliskeräysastiat.

Määräykset velvoittavat uutena asiana vähintään 4 asunnon kiinteistöt hankkimaan kaatopaikkajätteelle oman keräilyastian. Lisäksi yli 20 asunnon kiinteistöt veloitetaan järjestämään erilliskeräys kartongille.

- Näillä näkymin Liedossa ja Piikkiössä ei tule velvoitetta keräyskartonkiastian hankkimiseen. Raisiossa ja Naantalissa sekajätteen jako polttokelpoisen jätteen ja kaatopaikkajätteen astioihin näyttää toteutuvan vasta vuoden 2009 alussa, kertoo ympäristötarkastaja **Virpi Laine** Turun kaupungin ympäristönsuojelutoimistosta.

Parhaillaan kunnissa hyväksyttävänä olevien määräysten tarkoitus yhtenäistää jätehuoltomääräykset samansisältöiseksi, jotta jätehuollon käytännön sujumista ja neuvontaa saadaan kehitettyä.

- Nyt saadaan Turun seudun kunnille yhteneväiset jätehuoltomääräykset. Tällä hetkellä niissä on hieman poikkeamia.

Metallin ja lasin erilliskeräilyvelvoitteet ovat uusissakin määräyksissä mukana. Kunnat eivät voi antaa määräyksiä tuottajavastuusäästösten piirissä olevien jätteiden, kuten paperin erilliskeräyksestä. Paperin keräilyyn järjestämisestä ja hyödyntämisestä vastaa tuottajayhteisö.

- Kun muistetaan, että keräyspaperia ei saa laittaa sekajäteastiaan, ja että paperin nouto on kiinteistöille maksutonta, paperiastiat pysyvät kiinteistöillä varmasti ennallaan.

Kartongin erilliskeräys vähentää sekajätettä

Keräyskartongin kuten pahvin, ruskean paperin, kartonki-, paperi- ja nestekartonkipakkausten erilliskeräys tulee olemaan pakollista useimmissa kunnissa 20 asunnon taloissa.

Laineen mukaan kartongin erilliskeräys voidaan järjestää, ja se on kannattavaa, myös tätä pienemmissä kiinteistöissä.

- Keräyskartongin talteenotto vähentää selvästi sekajätteen määrää, ja kartongin kustannukset ovat huomattavasti pienemmät kuin sekajättekustannukset.

Keräyskelpoista pahvia ja kartonkia on sekajäteastioissa noin 35 prosenttia, joten sen saaminen hyötykäyttöön alentaa jätehuoltokustannuksia. Keräyskartongin tyhjennystä on noin kolmannes sekajätteen hinnasta.



Ympäristötarkastaja Virpi Laine Turun kaupungin ympäristönsuojelutoimistosta esittelee uutta lajittelusta kertovaa opastetaulua, jonka voi kiinnittää esimerkiksi jätekatokseen.

Kaatopaikkajätteelle oma astia

Suuri osa asumisessa syntyvistä jätteistä on polttokelpoista jätettä, hyötyjäteastiaan tai kompostoriin sopivaa tavaraa. Kaatopaikkajätteen keräilyastia helpottaa polttokelvottomien tai polttoa haittaavien, hyötyjäteastioihin sopimattomien jätteiden lajittelua.

Tällaisia esineitä ovat esimerkiksi rikkinen posliini- ja keramiikkaesineet, lasihyllyt, muu tasolasi, uunikestävä lasi, hehkulamput ja halogeenilamput.

Laineen mukaan ainakin suuremmissa kiinteistöissä voi korvata osan kiinteistön nykyisistä 600 litran sekajäteastioista keräyskartonkiastioilla ja muuttaa yhden kaatopaikkajätteen astiaksi, joten astiamäärä ei välttämättä lisääny.

- Kaatopaikkajätettä kertyy sen verran vähän, joten tyhjennyskertoja on harvoin.

Suuret esineet ja tavarat tulee toimittaa suoraan Topinojan jätekeskukseen. Sähkö- ja elektroniikka- eli SE-romu on toimitettava virallisiin vastaanottopisteisiin, joita ovat Topinojan lisäksi muun muassa Ekopaja Rieskalähteentiellä ja Kuusakoski Oy. SE-romu vastaanotetaan koitalouksilta maksutta.

Kotitalouksien ongelmajätteitä ottaa maksutta vastaan Turussa Topinojan ongelmajätekeskus ja Turun Ekotori, Raisiossa Ilosuon jäteasema ja Raision Ekotori, Kaarinassa Kaarinan kierrätyskeskus ja Liedossa Liedon Kisällikellari.

- Yrjö Ympäristöauto kulkee kaikissa Vaso-kunnissa, Laine muistuttaa.

Kompostointi suositeltavaa Vason kohteissa

Biojätteen erilliskeräys tulee olemaan asuinkiinteistöille vapaaehtoista. Kompos-

tointi omakotitalojen pihalla on siis suositeltavaa ja biojätteen erilliskeräys suuremmilla kiinteistöillä on edelleen mahdollista.

- Näyttää siltä, että kaikki kunnat pitäytyvät siinä, että kompostointi ei tule pakollisena asuinkiinteistöihin, Laine toteaa.

Vason kohteissa vapaaehtoinen kompostointi on kuitenkin jo osa lajittelua.

Asukkaat ovat ottaneet kompostoinnin omakseen ja se on edelleen suositeltavaa.

- Se on Vason kohteissa yleisempää kuin muissa asuinkiinteistöissä. Kompostointi vähentää sekajätteen määrää ja pitää sekajäteastiat siistimpänä. Kompostoinnalla saadaan biojätteen ravinteet talteen. Valmistaa kompostimultaa voidaan käyttää oman pihan istutuksien hyödyksi.

Uusissa Vason taloissa kompostointimahdollisuus on järjestetty jo talon rakennusvaiheessa valmiiksi.

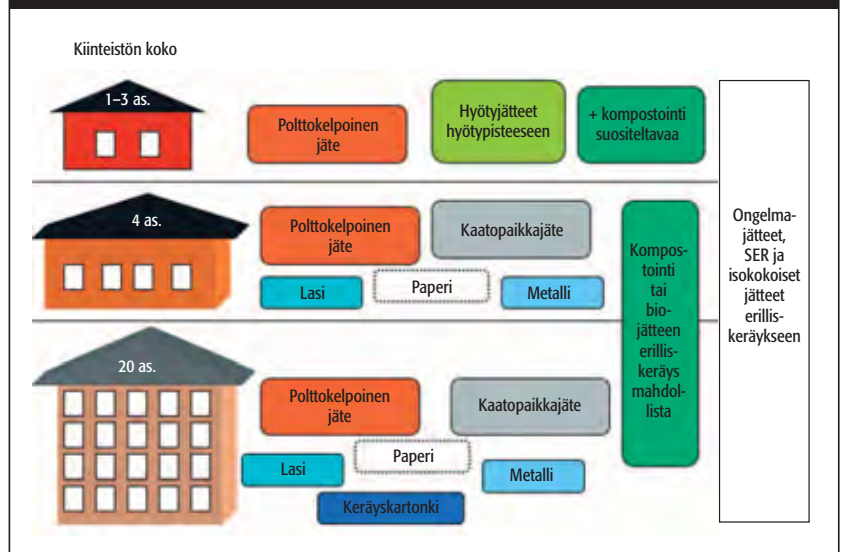
- Kaikissa kohteissa sitä ei ole kuitenkaan otettu käyttöön.

Biojätteen erilliskeräystä ei Turun uusissa jätehuoltomääräyksissä edellytetä kuin yli 100 litraa biojätettä tuottavilta taloilta kuten esimerkiksi ravintoloilta, elintarvikeliikkeiltä, kouluilta ja sairaaloilta.

Turun Seudun Jätehuolto Oy:n nettisivuilla www.turunseudunjatehuolto.fi on päivitettyä tietoa mm. ongelmajätteen, SE-romun ja isokokoisten jätteiden vastaanottopisteistä Turun seudulla.

Jaana Kujanen

Asuinkiinteistöjen jätteiden erilliskeräys Turussa 2007



Vuoden 2007 alussa vähintään 4 asunnon kiinteistöillä tulee olla astiat polttokelpoiselle jätteelle, kaatopaikkajätteelle, keräyslasille ja pienmetallille. Vähintään 20 asunnon kiinteistöissä tulee lisäksi olla astia keräyskartongille. Tavoitteena on kehittää lajittelua ja lisätä jätteiden hyötykäyttöä. Metallin ja lasin keräys jatkuu kiinteistöillä kuten tähänkin saakka. Metallijäte on matkalla hyötykäyttöön. Metallin kierrätyksen energiasäästö voi olla jopa 90 prosenttia alkuperäisen raaka-aineen käyttöön verrattuna.

Tutustuminen Turun jätehuoltoon kannusti muuttamaan tapoja



Kierros Orikedon jätteenpolttolaitoksella oli mielenkiintoinen. Jätteiden käsittelyn havaitseminen ja aistiminen herätti kiinnittämään huomiota siihen, miten jätteiden syntyä voi vähentää kulutustottumuksissaan kotona ja kaupassa.

Yten jäseniä, Vason hallituksen jäseniä ja toimiston henkilökuntaa vieraili Orikedon jätteenpolttolaitoksella ja Topinojan jätekeskuksessa viime toukokuussa. Mielenkiintoinen tutustuminen jätehuoltoon ja jätteiden käsittelyyn paikan päällä avasi näkökulmia: jätteiden määrän vähentämiseen olisi jokaisen asukkaan hyvä pyrkiä. Täältä ajatukselta ei voinut vältyä, kun katsoi syvään jätekuiluun tai korkeaan jätteenpölyyn.

Kierroksen aluksi **Liisa Harjula** Varsinais-Suomen Energiatoimistosta muistutti, että maailman ilmasto lämpiää 1,4–5,8 astetta ihmisen toiminnan takia tällä vuosisadalla. Suurin tekijä on fossiilisten polttoaineiden käytöstä ilmaan päätyvät hiidioksidit.

Jokainen voi vähentää päästöjä muuttamalla omaa energiakäyttötavustaan ja liikkumistapojaan, hän sanoi.

Liisa Harjulan mukaan ilmaston lämpötilan muutoksen uhkakuvina ovat jääpeitteen väheneminen arktisilla alueilla, tartuntatautiin lisääntyminen, allergiakauden piteneminen ja vaikeutuminen.

Talvisin Etelä-Suomen keskilämpötila nousee nollan tietämille, ja lisääntyvät sateet tulevat vetenä tai räntänä,

hän ennusti.

Ympäristötarkastaja **Virpi Laine** Turun kaupungin ympäristösuojelutoimistosta puolestaan kertoi lajitellun mahdollisuuksista ja jätteiden hyötykäytöstä. Perussääntö on, että kaikki, mikä tulee postiluukusta, kelpaa kiertoon sanomalehden raaka-aineeksi. Toimistoista kerättävä raaka-aine taas menee pehmapaperin valmistukseen.

Suomalaiset kilpailevat saksalaisten kanssa kierrättämisessä, turkulaiset ovat huippuluokkaa. Erilliskeräys on kattavaa, sillä kierrätyspisteet ovat jokaisessa talossa.

Laine muistutti metallinkeräyksen osalta, että pantittomat juomatölkit on parempi viedä tölkkiautomaattiin kuin metallinkeräysastiaan, vaikka niistä ei maksetaan panttia.

Alumiinitölkkejä viedään Turusta Kaukoitään, missä niistä valmistetaan harjaterästä. Kattilat ja paistinpannut, jogurtti- ja viilipurkkien kannet sopivat metallinkeräykseen.

Jos sekajätteen joukossa on paljon metallia, sitä ei pystytä käyttämään hyödyksi. Kierrätysmateriaalin käytöllä saavutetaan energiansäästöä paperin kohdalla 75–80 prosenttia, lasin kohdalla 30 prosenttia ja metallin kohdalla 60–95 prosenttia alkupeiraan raaka-aineen käyttöön verrattuna.

Jätteenpolttolaitos vireä vanhus

Orikedon jätteenpolttolaitos on raken-

nettu vuonna 1972. Vuosina 1995–1996 nykyistä laitosta saneerattiin vastaamaan paremmin jätteiden käsittelyyn liittyviä silloisia uudistuksia. Turun seudun kuntien välinen yhteistyö kasvaa jatkuvasti myös jätehuollossa.

Jätteenpolttolaitoksella vastaanotetaan vain polttokelpoista yhdyskuntajätettä. Polttoon soveltumattomat sekajätteet toimitetaan Topinojan jätekeskukseen. Yhdyskuntasekajätteellä tarkoitetaan asumisessa syntyneitä tai myymälöissä, laitoissa ja vastaavissa tiloissa syntyneitä asumisjätteen kaltaista jätettä.

Polttokelpoinen sekajäte on lajiteltu syntypaikkakiinteistöillä jätehuoltomääräysten mukaan. Siinä ei saa olla esimerkiksi ongelmajätteitä, erityisjätteitä, rakennusjätteitä, suuria esineitä, märkää jätettä, palamattomia materiaaleja kuten hiekkaa tai tuhkaa, metallia, lasia eikä PVC-muovia.

Jätteenpolttolaitoksella käsitellään vuosessa 50 000 tonnia jätettä. Polttolaitosta esitellyt **Kurt Virtanen** kertoi, että henkilökuunta seuraa minuutin välein jätteenpolttolaitoksen piipusta lähtevää tavaraa.

Laitos on maksimikäytössä tällä hetkellä.

Jaana Kujanen

Vuoden 2006 ympäristöprojektina energian säästö

Kiinteistöhoitokulut jatkavat inflaatiota nopeampaa nousua. Energiaan, vedenkulutukseen ja jätehuoltoon liittyvät kustannustekijät ovat eniten nousussa. Taustalla on verotuksellisia tekijöitä, ilmastonmuutokseen liittyviä kansainvälisiä sopimuksia, paikallisia vedenhankintaa ja jätehuoltoon liittyviä isoja investointeja sekä raakaöljyn maailmanmarkkinahinnan nousu.

Vasossa on valittu vuoden 2006 ympäristöprojektiksi energian säästö. Aikaisempina vuosina teemana on ollut vuonna 2003–2004 vesimittareiden käyttöönotto ja vedenkulutuksen säästö. Tänä vuonna teemana on kiinteistöalan energiansäästösopimuksen käyttöönotto. Motiva Oy www.motiva.fi koordinoi ja tekee siihen liittyvää seuranta.

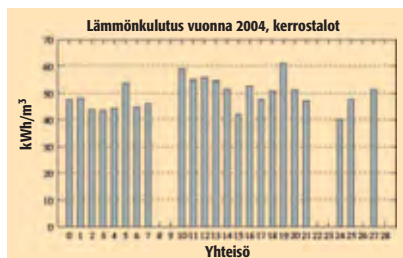
Energiankulutuksen erityistarkkailuun ottaminen on nyt erityisen tärkeää, sillä tarvetta tulee kahta kautta. On ympäristön kannalta oikein, että energiaa säästetään, mutta samaa edellyttää energiakustannusten raju nousu asumisessa. Menneiden lähikuukausien aikana raakaöljyn barrelihinta on käynyt huippuluokkaa ja johtanut korkeisiin öljytuotteiden loppuhintoihin. Kevyt polttoöljy on nyt tuntuvasti kallimpi lämmitysenergian lähde kuin kaukolämpö. Eri energiamuotojen hinnoilla on kuitenkin tapana se-

rata toisiaan, joten on odotettavissa, että kaukolämmönkin energiahinta tulee nousemaan ja eri muotojen hintaerot tasaantuvat. Niin kävi muutama vuosi sitten öljyn hinnan nousu.

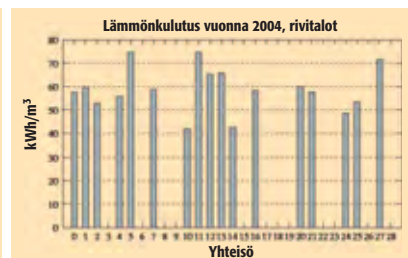
Energian hinta nousee jatkossakin?

Ei tarvitse olla kovin lahjakas ennustaja, kun toteaa, että myös muiden kuin öljypohjaisten energiamuotojen hinnat tulevat nousemaan lähiaikoina. Siten on syytä tarkkailla omia energiankulutustottumuksia ja pyrkiä löytämään niistä kohtia, joista voi säästää. Vedenkulutuksella on merkittävä vaikutus myös käytetyn lämpöenergian määrään, sillä käytetystä vedestä huomattava osa on lämmintä vettä, joka lämmitetään samalla tavalla kuin lämmitysverkossa kiertävä vesi.

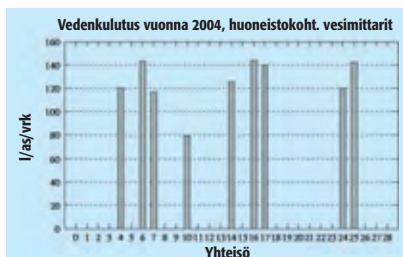
Vaso on ohessa olevissa Motiva Oy:n vuoden 2004 kulutusluvuista koostuvissa kuvaajissa pyhävä numero 24. Motivan ylläpitämään kulutuslukuja seurantaan on liittyneet 28 asuinkiinteistöyhteisöä. Kuviista puuttuvat pylväät kertovat, että kyseisellä yhteisöllä ei ollut vuonna 2004 kyseisen tyyppisiä kiinteistöjä tai viime vuoden lukema puuttuu jostain syystä. Vasolaiset sijoittuvat eri kiinteistönomistajien välisissä vertailuissa suhteellisen hyvin, ainakin sellaisen keskikastiin. Se näkyy myös näissä muutamissa kuvaajissa. Vaikka lähtötalanne ei ole yhtä huono kuin muutamilla muilla, on meilläkin kuitenkin paljon parannettavaa.



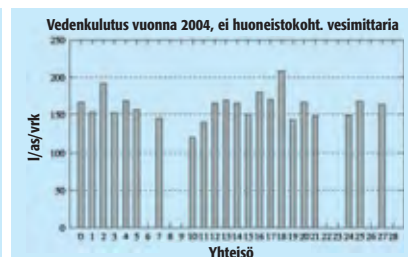
Vaso (lukema 24) sijoittuu tässä aineistossa kerrostalojen lämmitysenergiakulujen osalta ykkösjalalle!



Vaso (lukema 24) sijoittuu rivitalojen lämmitysenergiakulussa parhaimmaksi joukkoon. Huomattavaa on, että rivitaloissa lämpöenergian kulutus on selvästi suurempi kuin kerrostaloissa.



Vedenkulutuksessa Vason (lukema 24) huoneistoikohtaisilla vesimittareilla varustetut kiinteistöt ovat tämän aineiston keskiluokkaa. Koska Motivassa mukana ovat kiinteistönomistajat ovat pääasiassa suuria omistajayhteisöjä, on aika harvalla asuntokohtaiset vesimittarit.



Ilman huoneistoikohtaisia vesimittaria olevissa kiinteistöissä Vason (lukema 24) sijoitus on keskiluokassa. Huomattavaa on, että vesimittareilla varustetuissa asunnoissa kulutetaan n. 30 litraa vähemmän vettä vuorokaudessa asukasta kohti, kolme täyttä ämpäriä!!!

Imurointi tukkii Vaso-nettiyhteyden

Vason kiinteistöissä on toiminut runsaan vuoden ajan internet-yhteys, joka on toteutettu ns. HomePNA-tekniikalla. Kiinteistöön tuleva laajakaistayhteys jaetaan asuntoihin. Asuntokohtaisesti käytössä oleva nopeus vaihtelee käyttäjämäärän mukaan. Ensimmäisten kuukausien käyttökokemukset ovat olleet pääasiassa myönteisiä, joskin myös joissain kiinteistöissä on yhteys toiminut takkuisesti. Siihenkin on syy selvillä. Joku imuroi – laillisesti tai ei – musiikkia tai elokuvaa?

Asuntolukumäärästä riippuen Vason kiinteistöihin tuotiin viime vuonna 1M/512kbit/s – 4M/640kbit/s ADSL-yhteys, joka jaetaan asuntoihin kiinteistön puhelinjakamoon sijoitettujen kytkinlaitteiden avulla. Näistä luvuista ensimmäinen kuvaa yhteyden nopeutta maailmalta taloon päin ja viimeinen yhteyttä talosta ulos. Taloon päin yhteys on nopeampi eli megoja ja ulospäin hitaampi eli kiloja. Vason nettiyhteys, kuten yleisesti muutkin kotikäytön edullisemmat vaihtoehdot, on suunniteltu tilanteeseen, jolloin "netissä surffaillaan" ja hankitaan tietoa kotiin päin, ei niinkään lähetetä sitä ulos. Sähköpostit (paitsi isot kuvalliset), pankkiasiointi ja nettistokset eivät juurikaan tarvitse kaistaa ulospäin.

Asennusten jälkeen tuli ilmi muutamia tapauksia, joissa puhelinjakamoihin asennetut laitteet eivät olleet täysin priimoja. Vialliset kytkin-ym. laitteet vaihdettiin uusiin vikojen tultua ilmi. Näitä ongelmia ei



Vaso-asuntojen laajakaistayhteyden on saatu nopeutta lisää ja sen kustannusosuus käyttövastikkeessa on ensi vuonna vähän nykyistä alempi.

juurikaan ilmene enää.

Suurempi kiistan ongelma ja kiinteistöliittymämme tukkiva syy on suurien tiedostojen, kuten musiikki ja elokuvat, imurointi maailmalta. Samalla imuroiva kotikone saattaa lähettää samaa imuroitavaa tiedostoa ulos jollekin toiselle nettiavaruudessa sitä haluavalle. Tällöin HomePNA-yhteys tukkeutuu varmuudella, koska meillähän ulospäin suunnattu kaista on sisään tulevaa paljon kapeampi.

Alkukesä oli tukkoinen

Ongelma tuli ilmi erityisesti viime kesän alussa, kun sekä koululaisten että aikuis-

ten kesälomat alkoivat. Nettikäyttö lisääntyi silloin räjähdysmäisesti myös päiväsaikaan.

Jo yksi imuroija tai vertaisverkko-yhteys aiheuttaa kiinteistössä muille käyttäjille yhteyden takkuisuutta. Uusien käyttäjien kirjautuminen nettiin saattaa myös estyä. Toki hitaatta voivat aiheuttaa myös kiinteistön ulkopuoliset tekijät. Nettimaailmassa on lukuisia muitakin pullonkauloja, joista on kuljettava.

Jo aloitusvaiheessa kerroimme, että imurointi, vertaisverkkoikäyttö ja palvelin-toiminta on Vaso-yhteydellä kiellettyä. Tottakai rajoja haluttiin testata ja esim-

mäisinä kuukausina tulikin ilmi muutama palvelin, joilla jaeltiin tiedostoja ulos. Ne tulivat varsin pian ilmi, kun naapurit valittivat yhteyden toimintaongelmista. Samoin kroonisia imuroitsijoita on jouduttu sulkemaan pois kiinteistöliittymän tukki-joina.

Jos netin käyttötarve on raskasta luokkaa, on hankittava oma henkilökohtainen ADSL-tms. yhteys. Vason asumiskustannuksiin sisältyvä yhteys kattaa "normaalin" käytön tarpeet. Jopa pienimuotoisen imuroinninkin, kun se osataan ajoittaa oikeaan ajankohtaan. Työpäivän päätteeksi ja illan tunteina käyttäjiä on runsaasti, jolloin imuroitsija takuulla tukkii talon yhteyden. Yön pimeinä tunteina on kiinteistöliittymässäkin runsaasti vapaata kapasiteettia. Oikealla taktikoinnilla vaativampikin tiedonhaku onnistuu.

Oma ADSL-yhteys ja Vason kiinteistökaista toimivat asunnon puhelinkaapelissa samanaikaisesti. Perheen nettihevijuserille hankitun oman linjan lisäksi voi toinen perheenjäsen samalla sähköpostitella kirjeitä ja hoidella pankkiasioita. Tilanne muotoutuu samaksi, kun nykyään on perheissä televisioita lähes yhtä monta kuin on katsojakin.

Uudet yhteydet vian varalle

Auria on Vaso-kiinteistöjen nettiyhteyden toimittaja. Auria vastaa myös yhteyden ylläpidosta ja korjaa vikatilanteissa asukkaiden otettava yhteyttä Aurian eli Soneran vikailmoitusnumeroon 0800 100 119 tai 0800 100 120 tai jos pääsee netillä läpi, osoitteeseen 0800100120@auria.fi.

Julkisuudessa on paljon keskusteltu laajakaistayhteyksiä tarjoavien yritysten heikosta asiakaspalvelun tavoitettavuudesta ja yhteyksien huonosta toiminnasta. Tämä on myös meillä tuttua, emmekä siihen yrityksistä huolimatta pysty vaikuttamaan.

Löydät lisää käyttövinkkejä Vason kotisivuilta www.vaso.fi

Nopeus nousee ja hinta laskee Vaso-netissä

Laajakaistamarkkinat käyvät kuumina. Kilpailu on kovaa. Vason pystyy tarjoamaan asukkailleen jatkossa edullisempaa ja laadukkaampaa yhteyttä.

Auria suorittaa parhaillaan kiinteistökohtaisten yhteyksiemme nopeuden nostoa. Kaistanopeudet tuplaantuvat ulkoa kiinteistöön päin. Uudet nopeudet ovat 2M/512kbit/s – 8M/640kbit/s. Kiinteistöliittymän nopeuden korotusta ei välttämättä kotikäytössä huomaa, mutta sen merkitys tulee ilmi vakaampana yhteytenä, ja kun käyttäjämäärä koko ajan kasvavat, nettiyhteyden palvelukyky pysyy tyydyttävänä. Nopeuden nostot saatiin valmiiksi Turussa ja Kaarinassa lokakuun aikana. Muissa kunnissa nopeudet nousevat marraskuun aikana.

Ensi vuodelle laaditussa Vason talousarviossa laajakaistan kustannusosuudeksi muodostui 1.3.2006 voimaan tulevissa käyttövastikkeissa 0,13 €/m²/kk, kun se nyt on 0,15 €. Joten keskimääräisessä 70,50 m²:n Vaso-asunnossa on nettiyhteyden osuus 9,17 €/kk. Laskettuna ensi kevään keskimääräisestä käyttövastikkeestamme, on nettiyhteyden osuus 1,7 %. Valmiina oleva nettiyhteys on ollut huomattava markkinointietu Vason asunnoille. Tämänkin ansioista asuntojemme käyttöaste on parantunut tuntuvasti ja sitä kautta myös koitunut niiden asukkaiden hyväksi, jotka eivät nettiyhteyttä käytä.

Outi Tamminen on uusi asuntoneuvottelija

Porista kotoisin oleva Outi Tamminen aloitti Vason asuntoneuvottelijana kesälä. 25-vuotias nuori nainen valmistui yritysviestinnän tradenomiksi Satakunnan ammattikorkeakoulun Porin yksiköstä vuoden vaihteessa.

Ennen Vasoon siirtymistään hän työskenteli asiakaspalvelu-, vuokranvälitys- ja kirjanpito-tehtävissä isännöintitoimistossa opiskelujen ohessa.

Tammisen toimenkuvan Vasossa kuuluvat asiakaspalvelu ja asumisoikeusasuntojen myynti.

- Asuntojen myynti on aina kiinnostanut minua. Olen viihtynyt hyvin. Asiakkaina on nuoria ja vanhoja, perheitä ja yksinäisiä, eronneita ja yhteen muuttaneita. Kirjo on laaja, mikä tekee työstä mielenkiintoisen.

Asiakaspalvelutehtävissä hän palvelee nykyisiä asukkaita, jotka haluavat vaihtaa

asumisoikeusasunnosta toiseen, sekä asumisoikeusasunnoista kiinnostuneita asiakkaita, jotka haluavat muuttaa asumisoikeusasuntoon.

- Ottakaa yhteyttä, jos asumisoikeusasunto kiinnostaa, hän kehottaa.

Viime vuoden lopulla Turkuun muuttanut Tamminen rentoutuu ratsastusharrastuksen parissa työpäivän jälkeen. Hänellä on oma hevonen, jonka nimi on Luumu. Kotona häntä odottavat avomies sekä Nasu-kissa.

Jaana Kujanen

Asuntoneuvottelija Outi Tamminen tietää, että asiakaspalvelussa luonteenpiirteistä korostuvat rauhallisuus ja ymmärtäväisyys.



Sini Vaajasaari voitti kylpylälahjakortin



Asuntopäällikkö Tiina Arnivaara (vas.) ojentaa kylpylälahjakortin Sini Vaajasaarelle, jota onnetar suosi syksyn arvonnassa 450 arvontalipukkeen joukosta. Onnea Sinille!

Onnetar suosi turkulaista Sini Vaajasaarta Kylpylälahjakorttikilpailussa. Vaso järjesti syksyn 2005 aikana tempauksen teemalla "Ei pöntömpi tapa asua". Siihen liittyi myös arvoltaan 200 euron lahjakortin arvonta käytettäväksi Holiday Club Caribiassa.

- Mahtavaa, tämä on kiva piristys päivään ja syksyyn. Käymme perheen kanssa uimassa, kolmen lapsen äiti Sini suunnittelee.

Hoitovapaalla oleva Sini Vaajasaari aikoo hemmotella itseään myös rentoutumalla kylpylän tarjoamien hoitojen kuten hieronnan parissa.

Arvontaan saattoi osallistua toimittamalla arvontalipukkeen Vason toimistolle tai täyttämällä sen syyskuussa muun muassa BabyBoom & Kidz -messuilla. Voittaja oli täyttänyt onnekkaan kupongin juuri lastenmessuilla.

Tällä hetkellä rivitaloasunnossa Hirvensalossa asuva perhe on kiinnostunut asumisoikeusasumisesta. Turku on ensimmäisenä toivelistalla, mutta myös Naantali tai Lieto ovat mahdollisia vaihtoehtoja.

- Olemme katsoleet Vason asuntoilmoituksia, ja jonotusnumerokin on jo olemassa. Asumisoikeusasuminen on turvallista asumista, siitä ei tarvitse muurehtia. Ja asumisoikeusmaksun saa takaisin, jos joskus muuttaa pois, hän tietää.

Jaana Kujanen



WWW

Salasana nettisivuille

Vason nettisivuilla www.vaso.fi on tietoa asukkaille. Salasanalla suojattujen osien portti aukeaa salasanaalla **laajakaista**. Käyttäjätunnusta ei tarvita.

WWW

Ilkanterassi kohoaa houkuttelevalla alueella Aurajoen läheisyydessä.

YHTEISTYÖELIN 2006

Varsinaiset jäsenet

Pj. Pekka Paatonen,
Saarenmaankatu 17 B 5, 20240 Turku
pekka.paatonen@auriamail.net

Vpj. Raimo Kurki,
Kielokuja 3 B 8, 20740 Turku
raimo.kurki@auriamail.net

Juha Heikkilä,
Karvalankuja 3 D 7, 21420 Lieto
taatilankeidas2@luukka.com

Mikko Hirvonen,
Kotikoivunkatu 4 A 2, 20210 Turku

Esa Jäntti,
Rauninaukio 2 A 11, 20300 Turku

Sari Koskinen,
Käsityöläiskatu 13 D 43, 20100 Turku

Mirja Laakko,
Paraistentie 7 A 4, 20780 Kaarina

Virpi Laine,
Kaharininkatu 6 D 17, 20400 Turku

Ari Lehti,
Emmauksenkatu 12 E 29, 20380 Turku
ariaa.lehti@netti.fi

Riikka Lehtismäki,
Neitsyt Marian katu 3 C 5, 20400 Turku
riikkale@hotmail.com

Airi Mattsson,
Lipunkantajankatu 5 B 31, 20360 Turku

Pekka Mikkilä,
Palettikatu 6 A 2, 20320 Turku
pekka.mikkila@postikaista.net

Juha Näkkilä,
Hoviherrankatu 7 B 47, 20780 Kaarina

Ari Pikkarainen,
Saarenmaankatu 17 D 14, 20240 Turku

Tiina Täng,
Finnberginkatu 5 H 31, 20320 Turku

Tuomas Valkeinen,
Alppilankatu 10 A 13, 21100 Naantali

Varajäsenet

Tuire Kähkönen,
Päivänkakkarakankuja 5 B 9, 20740 Turku

Tero Koskinen,
Pääskynlento 6 C 15, 20610 Turku

Henrik Malmström,
Myötäinen 9 C 12, 20900 Turku
henrik.malmstrom@auriamail.net

Hannu Heino,
Puhuri 5 A 1, 20900 Turku

Hallituksen asukasedustajat

Raimo Kurki,
Kielokuja 3 B 8, 20740 Turku
raimo.kurki@auriamail.net

Keijo Tapper,
Hoviherrankatu 7 D 86, 20780 Kaarina
keijo.tapper@pp1.inet.fi

Tuire Kähkönen,
Päivänkakkarakankuja 5 B 9, 20740 Turku
tuire.kahkonen@fortum.com

Valvoja Vasossa

Osmo Valovirta,
Ernst & Young, Linnankatu 3 a B, 20100 Turku
osmo.valovirta@eyi.fi

JOULUN RUNO



Joulussa on lupaus:
Pimeyttä seuraa valkeus

Keskellä myrskytuulen näen,
valon tuon jalon,
mi antaa toivoa:
elämästä paremmasta,
syntieni vapahtajasta

Odotan sua jouluni lasta,
saavuthan tänne sä taivahasta.

- Ari Pikkarainen



Rauhallista Joulun Odotusta Asukkaillemme ja Yhteistyökumppaneillemme!

Vaso Oy ja henkilökunta

Vason toimiston asiakaspalveluajat joulun aikaan

Toimistomme asiakaspalveluajat:
ma-to klo 9.00–16.00, pe klo 9.00–15.00.

Toimistomme on suljettuna aaton aatosta
23. joulukuuta tapainpäivään 26. joulukuuta.

Loppiaisena perjantaina 6. tammikuuta
toimistomme on suljettuna.



Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy:n tiedotuslehti talvi 2005

Rauhankatu 4, 20100 Turku, puhelin (02) 2747 000 • Päätoimittaja: Pekka Peltomäki • Painopaikka: Euraprint 2005, Taitto: Briiffi Oy • Lehden tekoon osallistui Yten tiedotusryhmä: Ari Pikkarainen, Tiina Täng sekä avustavana toimittajana Jaana Kujanen • Vason kotisivut: www.vaso.fi • Sähköposti: vaso@vaso.fi • Kansi: JUBA