



4V-hanke
Välitä, Vaikuta, Viihdy, Voi hyvin

HYVÄ KÄYTÄNTÖ

ASUKASETUJÄRJESTELMÄ KANNUSTAA VASTUULLISEEN ASUMISEEN

Avainsanat: taloyhtiö, asukkaat, asuminen, asukastoiminta, johtaminen, motivointi, kestävä elämäntapa

Kenelle: taloyhtiöille

Tavoite

Asukasetujärjestelmä on tehty pitkäaikaisten asukkaiden palkitsemiseen. Asumisaikojen pidentäminen säästää kustannuksia. Kun asukkaat todella asettuvat kotiinsa, alueen viihtyisyys ja turvallisuus paranevat. Etujärjestelmä kannustaa myös aktiiviseen asukastoimintaan.

Hyvä käytäntö pähkinäkuoressa

Asukkaille annetaan mahdollisuus kerätä pisteitä erilaisista asumiseen liittyvistä toiminnoista. Pisteitä saa esimerkiksi vuokran maksamisesta ajallaan sekä pitkäaikaisesta asumisesta. Pisteillä asukkaat saavat etuuksia, jolloin heidän asumiskustannuksensa pienenevät.

Asukasetujärjestelmiä on olemassa monessa isommassa taloyhtiössä. Tässä esitellään Pisteet Kotiin -asukasetujärjestelmän käyttöönottoa Jyväskylän vuokra-asunto Oy:ssä (JVA). Pisteet Kotiin järjestelmä on VTS-kotien kehittämä ja sitä myydään kaupunkitaustaisille toimijoille. JVA on muokannut järjestelmää yhtiöönsä sopivaksi.

Toteuttaminen

Asukasetujärjestelmän käyttöönotto aloitettiin JVA:ssa vuoden 2007 alussa. Vuonna 2009 kaikilta asukkailta kysyttiin kirjeitse haluavatko he mukaan järjestelmään. Samalla pyydettiin kirjallinen suostumus ja tarvittavat tiedot henkilöstörekisterilain mukaisesti. Järjestelmässä lasketaan pisteitä asumisen osalta vuodesta 2009 lähtien. Yli 10 vuotta yhtiössä asuneille hyvitetään pisteitä (3p/kk). Asukastoimikuntien pisteitä lasketaan vuodesta 2006 lähtien. Pisteitä voi lunastaa ensimmäisen kerran vuonna 2010, mikä huomioitiin muun muassa yhtiön budjetissa. Pisteet kertyvät seuraavalla tavalla:

- Etupisteet alkavat kertyä vuokrasopimuksen teosta (500 p)
- Jokaisesta asumiskuukaudesta saa 20 p
- Ajallaan maksetusta vuokrasta saa 10 p/kk
- Vuokran suoraveloituksesta saa 10 p/kk
- Kolmen (500 p) ja kymmenen (1000 p) vuoden asumisesta
- Lisäksi asukastoiminnasta saa pisteitä:
 - o puheenjohtaja ja asukasekspertti*) 70 p/kk
 - o sihteeri, taloudenhoitaja, varapuheenjohtaja ja yhteyshenkilö 50 p/kk
 - o muut 25 p/kk

*) Asukasekspertiksi kouluttaa Jyväskylän Asukkaiden Paikallisagenda ry. Koulutuksen aiheina ovat mm. energia-asiat.



ASUKASETUJÄRJESTELMÄ KANNUSTAA VASTUULLISEEN ASUMISEEN

Pisteet ovat sopimuskohtaisia ja ne säilyvät vaihdettaessa asuntoa JVA:n sisällä. JVA:lta pois muutettaessa pisteet nollautuvat. 1000 p oikeuttaa lunastamaan yhteistyöliikkeiden etuseteliä, joilla voi hankkia tarvikkeita tai palveluita liittyen omatoimiseen remontointiin tai asumiseen. 100 pistettä vastaa 4,5 €:n etuseteliä. JVA:lta voi myös tilata remontin (esim. pintaremontti 5000 p). Etupisteet eivät ole verotettavaa tuloa eivätkä ole ristiriidassa asukkaiden mahdollisesti saamien asumistukien tai muiden tulonsiirtojen kanssa.

Asukasaktiivisuuden palkitsemisesta on hyötyä myös yhtiölle, koska asukastoimikunnat ovat hyvä linkki taloon. Asukastoimikuntien vapaamatkustajuutta ei koeta ongelmaksi, koska ryhmän paine saa kaikki toimikuntalaiset aktivoitumaan.

Resurssit

Resursseja etujärjestelmään tulee nousevista vuokrista. Vuokrat nousevat kaikilla, vaikka ei haluaisikaan mukaan järjestelmään. Näin ollen järjestelmä suosii pitkäaikaista asumista, ja lyhyen ajan asuvat maksavat käytännössä suurempia vuokria. Henkilöresurssit löytyvät JVA:n sisältä.

Kokemuksia

JVA:ssa päädyttiin asukasetujärjestelmän kehittämiseen, koska haluttiin hillitä suurta muuttovirtaa ja vaihtuvuutta asunnoissa. Myös remontointikustannukset olivat korkealla, sillä uudet asukkaat vaativat usein asunnon remontointia. JVA:n järjestelmän käyttöönoton ollessa alkutaipaleella, ei todellisia tuloksia pitkäaikaisen asumisen lisääntymisestä vielä ole. Asukasetujärjestelmä on kuitenkin osoittautunut suosituksi tavaksi kohdata suuren vaihtuvuuden aiheuttamia ongelmia. JVA:ssa käyttöönotto on sujunut hyvin.

Hyödyt kestävän kehityksen kannalta

Lyhytkestoinen asuminen lisää väliaikaisuuden tunnetta ja hälläväliä-asennetta. Kannustamalla pitkäaikaiseen asumiseen kiinteistöjen kunto pysyy parempana, kun asukkaat vaihtuvat harvemmin ja remontointi sen myötä vähenee. Tällöin myös ympäristövaikutukset vähenevät. Kodin tuntu lisää huolenpitoa asuinalueesta ja naapureista. Etujärjestelmä tukee aktiivista asukastoimikuntatyötä, joka parantaa asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia.

Yhteystiedot

Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy, VTS-kodit Oy