

Kaupunginhallitus 28.11.2022 § 342

§ 342

## **Selvitys asukkaiden osallisuuden kehittämisestä ja toteuttamisesta tulevaisuudessa Espoon Asunnot Oy:n hallinnossa**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Nieppola Tommi

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

**Päätösehdotus** Kaupunginjohtaja Mäkelä Jukka

Kaupunginhallitus merkitsee tiedoksi selostusosan mukaisen selvityksen vaihtoehtoisista malleista Espoon Asunnot Oy:n asukkaiden osallisuuden kehittämiseksi ja toteuttamiseksi tulevaisuudessa Espoon Asunnot Oy:n hallinnossa.

**Käsittely**

**Päätös**

Kaupunginhallitus:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Selostus**

### **Valmistelukehoitus**

Kaupunginhallitus kehotti 28.3.2022 (§ 97) konsernihallintoa selvittämään erilaisia vaihtoehtoisia malleja asukkaiden osallisuuden kehittämiseksi ja toteuttamiseksi tulevaisuudessa Espoon Asunnot Oy:n (myöh. Yhtiön) hallinnossa.

### **Nykytilanne ja sen arviointi**

Asukastoiminta on muodollisesti määritelty laissa yhteishallinnosta vuokrataloissa (649/1990) sekä lakia täydentävässä yhteishallintosäännössä. Yhteishallintosäännöstä ilmenevät yhtiön asukashallintotoimielimet ja niiden tehtävät.

Yhtiön asukashallintoon kuuluvat asukasasiamies, asukkaiden kaksi edustajaa hallituksessa, yhteistyöelin AHJO, kohteiden asukastoimikunnat ja kiinteistöpiirikohtaiset piirineuvostot.

Asukastoiminnan ylin päättävä elin on vähintään kerran vuodessa kokoontuva kiinteistön asukkaiden kokous. Asukkaiden kokous valitsee 3–9 jäsenisen asukastoimikunnan.

Asukastoimikunta voi tehdä esityksiä tarvittavista hankinnoista sekä päättää autopaikkojen, kerhohuoneiden, pesutupien ja saunojen käytöstä. Asukastoimikunnan tavoite on luoda yhteisöllisyyttä kiinteistöön. Toimikunta voi järjestää määrärahojen puitteissa talkoita, juhlia ja erilaisia tapahtumia.

Piirineuvosto on kiinteistöpiirikohtainen asukashallintoelin. Piirineuvoston muodostavat kyseisessä kiinteistöpiirissä olevat asukastoimikuntien puheenjohtajat, jotka valitaan kiinteistöjen asukkaiden kokouksissa.

AHJO on keskustelufoorumi ja yhteistyöelin yrityksen johdon ja asukkaiden välillä. AHJO:n jäseniä ovat Yhtiön johtoryhmä ja piirineuvoston puheenjohtajat.

Asukaspalautteen perusteella asukkaat eivät pidä nykyistä asukastoimintaa omalta kannaltaan kovin vaikuttavana tai hyödyllisenä. Nykyistä toimintamallia voidaan pitää raskaana, kalliina ja se tulee käytännössä maksettavaksi asukkaiden vuokrissa. Kiinnostus asukastoimintaa kohtaan on ollut hyvin vähäistä.

### **Yhteishallintolain uudistaminen**

Yhteishallintolain uudistamista koskeva hallituksen esitys (182/2022 vp) annettiin eduskunnalle 19.9.2022. Eduskunta hyväksyi lain 18.11.2022. Lain on tarkoitettu tulemaan voimaan 1.1.2024. Tähän valmistelukehotukseen on ollut tarkoituksenmukaista vastata vasta lain sisällön varmistumisen jälkeen.

Lain uudistamisen tavoitteena on ajantasaistaa laki ja yhteishallinto vastaamaan nykyistä toimintaympäristöä ja sen vaatimuksia siten, että uusi laki tukisi toimivaa yhteishallintoa ja vahvistaisi asukkaiden osallistumis- ja vaikutusmahdollisuuksia. Toimiva yhteishallinto edistää vuokratulojen kestävää ja tehokasta taloudenpitoa sekä lisää viihtyisyyttä ja yhteisöllisyyttä. Lailla luodaan minimitaso yhteishallinnolle. Laissa määritellään mihin asukas on oikeutettu osallistumaan ja toisaalta vuokratulojen yhteisen velvollisuudet.

Uudistetussa laissa vuokratulojen yhteisen ja asukkaiden yhteisen yhteistyöelimen roolia korostetaan vastaamaan nykyistä toimintaympäristöä, jossa aiemmat pienet kiinteistöyhtiöt on usein fuusioitu isoiksi vuokratulo-yhtiöiksi. Vuokratulo-yhtiöissä tapahtuvat asukkaiden kokoukset ja asukastoimikunnat säilytetään tärkeänä yhteishallinnon perustasona ja niiden toimintatapoja kehitettäisiin. Laki sallii tarpeellisen jouston erilaisille vuokratulo-yhtiöille ja asukasrakenteille.

Uuden lain mukaan vuokratulo-yhteisen on kuultava asukkaiden mielipiteitä asumiseen vaikuttavissa asioissa ja eriteltävä yhteishallinnossa, miten asukkaiden näkemys on otettu huomioon päätöksenteossa. Vuokratulo-yhteisen on vastattava asukkaiden yhteydenottoihin kohtuullisessa ajassa ja ilmoitettava asioiden edistymisestä. Vuokratulo-yhteisen on nimettävä henkilö, joka toimii asukkaiden yhteishenkilönä yhteishallintoon liittyvissä asioissa.

### **Asukkaiden osallisuuden kehittäminen ja toteuttaminen tulevaisuudessa**

Espoon kaupungin konsernihallinto on selvittänyt yhteistyössä Yhtiön kanssa, kuinka asukasdemokratiaa ja asukastoimintaa voitaisiin kehittää ja toteuttaa tulevaisuudessa. Yhtiön hallitus on käsitellyt ja hyväksynyt asukasdemokratian ja asukastoiminnan kehittämisen suuntaviivat (ks. liite).

Asukashallinnon päätösvaltaa olisi tarkoituksenmukaista siirtää enemmän talotasolle. Tämä mahdollistaisi laajemman osallistujakunnan siellä missä asukkailla on tarve vaikuttaa eli lähellä omaa asuin ympäristöään.

Asukkaan talotason arkipäiväiset asiat ovat tärkeimpiä asukkaille. Samalla talotason vaikuttamismahdollisuuksien lisääminen voisi lisätä kiinnostusta osallistua toimintaan. Yhtiötasoinen asukashallinto on sen sijaan osittain päällekkäistä omistajan, hallituksen ja yhtiön hallinnon toiminnan kanssa. Tarkoituksena tulevaisuudessa on, että varsinaisen asukasdemokratian tukena olisi enemmän myös epämuodollisempaa asukastoimintaa.

Asukashallinnossa on järjestetty yhtiötasoisesti vaalit. Uudistettavassa asukashallinnossa pyritään saamaan mahdollisimman kattavasti ehdokkaita, jolloin kaikista taloista on mahdollista tarjota ehdokas. Tällä pyritään varmistamaan, että kaikki halukkaat pääsevät osalliseksi ja osaavimmat henkilöt tulevat valituksi tehtävään.

Yhtiön asukashallinnon yhteyshenkilönä ja koordinoijana on tähän asti toiminut asukasasiamies. Tehtävänkuva laajennetaan niin, että kehittämistä painotetaan. Samalla tehtävän nimike muuttuu asiakkuuspäälliköksi. Yhtiön nykyinen isännöintipäällikkö siirtyy tehtävään vuoden 2023 alussa, aikaisemman asukasasiamiehen siirtyessä eläkkeelle.

Yhtiö on käynnistänyt toiminnanohjausjärjestelmän kilpailutusprojektin, jonka yhtenä tavoitteena on lisätä asukkaille kohdistettuja sähköisiä palveluita.

Yhtiö lisää Yhtiön asukkaille kohdistamaa sähköistä ja ajantasaisempaa viestintää. Vuoden 2023 alusta lähtien sähköisten uutiskirjeiden määrää lisätään kahdesta kuuteen vuodessa ja sähköisiä ilmoitustauluja pilotoidaan porrashuoneissa.

Yhteishallintosääntöön on tehtävä tarvittavat muutokset. Muutoksissa huomioidaan 1.1.2024 voimaan tuleva laki yhteishallinnosta valtion tukemissa vuokrataloissa.

## **Päätöshistoria**

## **Liitteet**

- 1 Asukasdemokratian ja asukastoiminnan kehittämisen suuntaviivat

## **Oheismateriaali**

## **Tiedoksi**