

VASO HALISSA JA RÄNTÄMÄESSÄ



VASOn toimitusjohtaja Pekka Peltomäki työhuoneessaan
Kuva: Timo Leinonen

Vaso osakeyhtiö, eli Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy:n asumisoikeusasunnot on paljon Halisten ja Röntämäen kaupunginosissa. Asumisoikeus tarkoittaa asumismuotoa, jossa asukas saa asumis- ja hallintaoikeuden asuntoon maksamalla 15 prosenttia asunnon kokonaishinnasta lain edellyttämällä tavalla.

Vason ensimmäinen kiinteistö alueella, Kreulankartano Kuohukuja 2:ssa valmistui vuonna 1991. Nyt siellä on menossa perusparannustyöt. KoroiSet – lehti kävi haastattelemassa yhtiön toimitusjohtajaa Pekka Peltomäkeä yhtiön toimistotiloissa Rauhankadulla. Aiheena oli remontin lisäksi yhtiön kiinteistökanta lehden levikkialueella, yhtiön tausta ja kehitys sekä toimitusjohtajan oma rooli yhtiön alkuvaiheissa

Miten paljon Vasolla on asuntoja Halisissa?

Vaso aloitti toimintansa Halisissa. Ensimmäinen kiinteistökohde oli vuonna 1991 valmistunut Kreulankartano Kuohukuja 2:ssa. Seuraava oli Myllymatinsato Paavinkatu 25:ssä Myllymatin aukion vieressä bussien kääntöpaikka-alueella. Kaikki Vason kiinteistöt ja asunnot Halisissa ja Röntämässä valmistumisjärjestyksessä ilmenevät alla olevasta taulukosta.

HALINEN	Osoite	Valmistusvuosi	Assuntoja	
Kreulankartano	Kuohukuja 2	1991	20	Rivitalo
Myllymatinsato	Paavinkatu 25	1992	19	Rivitalo
Kappakuja	Kappakuja 1	1994	47	Rivitalo
Metsärinne	Löytänänkatu 4 ja 6	1995	32	Rivitalo
Puutakuja 2	Puutakuja 2	1996	22	Rivitalo
Metsäniitty	Löytänänkatu 2	1997	27	Rivitalo
Metsäkukka	Löytänänkatu 1	1998	21	Rivitalo
Puutakuja 3	Puutakuja 3	1998	31	Rivitalo
RÄNTÄMÄKI				
Sinitaivas	Emmauksen katu 10 ja Ritzinkuja 2	1994	37	Rivitalo
YHTEENSÄ			256	

Halisissa ja Röntämässä on näin kaikkiaan 9 kiinteistöä, ja niissä on kaikkiaan 256 asuntoa. Tämä on tasan kymmenen prosenttia koko Vason koko asuntokannasta. Vasolla on yhteensä 2564 asuntoa 106 kiinteistössä.

Muita suuria asunnon tarjoajia alueella on Turun Ylioppilaskyläsäätiö, eli TYS, jolla on Kreulankartanon vieressä kerrostalotyyppisiä opiskelija-asuntoja. TYS:llä on myös Röntämän puolla kolme kiinteistöä. TVT Asunnot Oy:llä on Halisissa paljon kerrostalotyyppisiä vuokrataloja Halisissa. TA Asumisoikeus Oy:llä on Hinkalonkadun varrella kaksi kiinteistökohdetta Halisissa.



Kreulankartanoon kuuluva rivitalo remontin loppuvaiheessa Halisissa, Kuohukuja 2:ssa. Kuva: Timo Leinonen

Mitä voit kertoa Kreulankartanon remontista?

Kreulankartanon peruskorjausremonttia on pitkään valmisteltu asukkaiden kanssa. Heidän kanssaan on pidetty useita kokouksia. Ennen remonttia tehtiin kuntoarvio ja asukkailta kyseltiin korjaustoiveita. Eniten toivottiin uudistuksia keittiöön.

Asukkailla oli mahdollisuus valita keittiömateriaaleja ja tilata lisätöitä urakoitsijalta. Työn aloittamisen jälkeen vuosi sitten keväänä on kokoonnuttu vielä muutaman kerran. Sirpa Laaksonen kiinteistöpäällikkönä johtaa käytännössä perusparannustyötä. Hänellä on linkit asukkaiden kanssa, joiden avulla käytännön asiat järjestetään

Hanke on Suomen ensimmäinen perusparannushanke asumisoikeuskohteessa. Sisäpuoliset työt lähinnä keittiöissä ja kylpyhuoneissa ovat valmistumassa näinä aikoina. Pihatyöt ovat käynnissä. Asfaltointi uudistetaan. Ylikasvaneita puita poistetaan samoin kuin vähän myös orapihlajia, jotka ovat osoittautuneet kiusallisiksi asumisen kannalta. Tehdään myös vähän julkisivuremonttia.

Remontin kustannukset ovat noin 700 000 euroa. Suhdannepoliittinen käynnistysavustus on 10 prosenttia ja samaa kokoluokkaa on kohteesta vuosien mittaan kerätty korjausvaraus. Loppuosa rahoitetaan Vason keskushallinnon lainana kohteelle. Asukkaiden kanssa on sovittu, että kustannukset katetaan käyttövastikkeiden kautta, kun remontti on valmistunut.

Mikä on oma historiasi Vasossa ja mikä on Vason historia?

Asumisoikeusjärjestelmä (Aso) järjestelmä syntyi vuonna 1990, kun sitä koskeva laki tuli voimaan. Vaso perustettiin samaan aikaan. En ole ollut perustamassa yhtiötä. Tulin mukaan yhtiön toimintaan vuoden 1991 kesällä. Minut valittiin hallituksen jäseneksi samaan aikaan, kun varsinainen toiminta alkoi. Turun kaupunki otti silloin yhtiön omistukseensa. Minä tulin jostain kumman syystä nimetyksi Vaso - yhtiön hallituksen jäseneksi.

Olin ollut pitkään Turun Ylioppilaskyläsäätiön (TYS:n) palveluksessa. Opiskelija-asuntomaailmassa olimme kiinnostuneita asumisoikeus järjestelmästä. 1980-luvun loppuvuodet olivat asuntopula – aikaa.

Opiskelijoilla se tarkoitti konkreettista ja tuskallista pulaa. Kun tutkintotuli valmiiksi, niin TYS onnitteli opiskelijaa kirjeellä, jolla heidän vuokrasopimuksensa sanottiin irti.

Asuntojen hinnat nousivat samaan aikaan kovaa vauhtia. Valmistuneiden palkat ja tulotaso eivät olleet kovin suuria. Säätiössä ajateltiin, että asumisoikeusjärjestelmä on ikään kuin seuraava porrasaskelma asumisuralla. Kun opiskelu päättyy, niin sitten voi alkaa asumisoikeusasuminen.

Meillä oli Ylioppilaskyläsäätiössä lukkarinrakkautta Vaso kohtaan. Säätiön silloinen toimitusjohtaja Mikko Sedig oli myös kovasti innostunut asiasta. Hoidin säätiön piirissä Vaso- yhtiön asioita oman työni ohella. Aika nopeasti Vaso -organisaatio kasvoi. Vuoden 1996 loppiaisena käenpoikana todettiin jo liian suureksi. Näin potkaistiin elinkelpoinen toimija maailmalle. Vaso väki lähti tosin vapaaehtoisesti pois säätiöstä.. Tiemme erkanivat siinä kohtaa. Yhteistyö toki kuitenkin jatkuu.

Molemmat, säätiö ja Vaso – yhtiö kuuluvat Turun kaupungin konserniin, kuten TVT Asunnot Oy:kin. Turun kaupungilla on näin kolmen toimijan asuntoliiketoimintasektori. Säätiö (TYS) hoitaa opiskelija-asumista, TVT osin myös kaupungin puolesta sosiaalisen velvoitteen mukaista asunnon tarjontaa. Vaso yhtiö taas edustaa kolmatta asumismuotoa, eli omistamisen ja vuokraamisen välillä olevaa asumisoikeusjärjestelmää.

Onko Halisessa jotakin erityistä Vason näkökulmasta?

Ajattelemme lämmöllä Halista ja Halisten kiinteistöjä. Siellä ovat yhtiömme vanhimmat kiinteistöt. Osa asukkaista on alkuperäisiä. Asukkaat Halisissa ovat aktiivisia. Asukashallinnot ovat vahvoja. Niiden kanssa teemme yhteistyötä. Halisten asukkaamme ovat mukana kaikilla yhtiömme asukasdemokratiatasoille. Tätä kautta Halinen on alueena meille erikoistapaus.

Kun Vaso perustettiin, tulivatko muut kunnat heti mukaan?

Tapahtumat etenivät siten, että ensin Turku omisti 90 prosenttia ja rakennuttajaorganisaatiot kymmenen prosenttia, eli Sato ja YH konsernit, jotka olivat vahvoja toimijoita. Ne ovat vieläkin mukana omistajina.

Vason toiminta laajeni Turun kaupungin ulkopuolelle. Ensiksi tuli mukaan Raisio. Kun uusi kunta tuli mukaan

toiminta-alueeksi, kunta tuli samalla omistajaksi noin 10 prosentin osuudella. Toimialueeksi alueeksi muodostui Turku, Raisio, Kaarina, Naantali, Lieto ja Piikkiö, joka ei ollut omistaja ja on nykyisin osa Kaarinaa. Vaso toimii näin viiden kunnan alueella ja nämä viisi kuntaa ovat myös omistajana.

Miten asukkaat voivat vaikuttaa kiinteistöjen hallintoon?

Asumisoikeusjärjestelmässä asukkaiden osallistumista säätelee sama yhteishallintolaki kuin vuokrataloissakin. Tämä tarkoittaa sitä meillä, että jokaisessa kiinteistössä on asukastoimikunta. Korkein päättävä elin on asukaskokous. Jos paikallisaktiiveja ei ole, isännöitsijä kutsuu koolle asukaskokouksen. Kokouksessa valitaan asukastoimikunta, kohdekohtainen valvoja, eli kiinteistön oma tilintarkastaja.

Samoin kokouksessa valitaan edustaja Vaso - kokoukseen. Se on koko Vaso koskeva parlamentti, joka kokoontuu kaksi kertaa vuodessa. Syksyn kokouksessa annetaan lausunto yhtiön seuraavan vuoden käyttövälikkeistä ja valitaan Yte. Se on yhteistyöelin, jossa on 16 jäsentä ja 4 varajäsentä. Se on iso elin jäsenmäärältään, mutta sen tarkoitus on olla mahdollisimman edustava. Kokouksia on 6 – 7 vuodessa.

Vaso- yhtiöllä on yhdeksän jäsentä hallituksessa sekä kolme varajäsentä. Asukkaita varsinaisista jäsenistä on kaksi. Asukkaiden edustajat yhtiön hallitukseen on valittu Vaso - kokouksen tekemien esitysten mukaan. Meillä asukkaat ovat näin vahvasti mukana myös osakeyhtiötasolla. Yhtiönä teemme mielestäni aktiivista yhteistyötä asukkaiden kanssa.

Mitä voit kertoa kiinteistöjen korjaustoiminnasta?

Isännöitsijä pyytää asukaskokouksissa asukastoimikunnalta esityksiä seuraavan vuoden budjettiin siitä, mitä korjauksia toimikunnan mielestä seuraavana vuonna pitäisi tehdä. Hankkeiden suuruus määrittelee myöhemmän käsittelyn. Jos korjaukset ovat niin suuria, että ne kuuluvat hankintalain piiriin, yhtiön hallitus tekee päätökset. Isännöitsijä hoitaa pienemmän hankkeet ohjeena hyvä hankintatapa. Perusparannustöistä tehdään päätökset yhtiön hallituksessa. Yhtiöllämme on pitkän tähtäimen suunnitelmansa. Korjaustoiminta on suunnitelmallista toimintaa.

Miten yhtiössänne hoidetaan kiinteistöjen isännöinti?

Meillä on kaikkiaan 12 henkilöä töissä. Hoidamme itse kaikkien kiinteistöjen isännöinnin vuoden vaihteesta lähtien. Olemme päätyneet tähän siksi, että vaikka olemmekin omasta mielestämme taitava kilpailuttaja, isännöinnin kilpailuttaminen on osoittautunut liian vaikeaksi.

Kaikki kyllä lupaavat tarjouspyynnössä määritellyn laatutason, josta on seurannut, että hinta on ratkaissut valinnan. Käytännössä todellinen laatutaso voidaan todeta vasta jälkeen. On tullut myös pettymyksiä.

Meillä on ollut 7- 8 vuoden ohjelma, jolla olemme siirtyneet omaan isännöintiin. Ohjelma on edennyt askel kerrallaan. Halisten kiinteistöjen isännöinnit hoitaa Jari Kauppi.

Vuoden vaihteesta lähtien yhtiössämme on erikseen myös tekninen isännöitsijä. Hän tehtävänänsä on hoitaa isommat korjausasiat, muutot ja tarkastukset sen yhteydessä.

Entä miten hoidetaan kiinteistöjen huollot?

isännöitsijän tehtävä hoitaa huoltoasiat kiinteistöissä kuntoon. Olemme pyrkineet siihen, että sama huoltoliike hoitaa toisiaan lähellä olevat kiinteistöt. Joskus on kuitenkin sattunut, että asukkaiden ja huollon kemit eivät pelaa yhteen, jolloin kyseisestä periaatteesta poikettu. Näin olemme jättäneet tietynlaisen mahdollisuuden tehottomuuteen, jos vain muuten lopputulos on toimivampi.

Miten kiinteistöjen katselmukset hoidetaan?

Kiinteistöissä järjestetään vuosittain huoltokatselmus, jossa on mukana isännöitsijä, huoltomies ja huoltoliikkeen edustaja, jotka isommissa firmoissa ovat yleensä laatupäälliköitä. Mukana on myös asukkaiden edustaja, jos vain saadaan aikataulut sopimaan. Tämä on normaali rutiinimenettely.

Kiinteistöissä pidetään myös 10-vuotiskatselmus. Olen ollut kaikissa niissä mukana. Meillä on myös 20-vuotiskatselmukset ohjelmassa. Kiinteistöt kierretään ulkoa ja sisältä. Näitä on aika paljon Halisissa. Kiinteistöpäällikkö hoitaa näitä myös.

Miten sähköinen viestintä asukkaiden ja yhtiön välillä hoidetaan?

Netistä kohdekohtaisilla sivuilla on nähtävänä asukastoimikuntien pöytäkirjat ja niiden tiedot, opastus asuntojen käyttöön, energiatodistus ja turvallisuusasiakirjat. Kiinteistökohtaisella valvojalla on laajemmat oikeudet netin käyttöön. Hänellä on yhteys kirjanpitoon. Periaatteessa info on julkista.

Entä miten hoidetaan vuorovaikutteinen sähköinen viestintä?

Asukashallinnolla on omat sähköpostiosoitteet, joiden avulla he voivat hoitaa keskinäisiä yhteyksiään. Yhtiöllä on sähköpostit, jonne voi viestiä lähettää virka-ajan ulkopuolella, vaikka ne käsitelläänkin myöhemmin. Eilen suunnittelimme chattijärjestelmääkin. Välineitä alkaa näin olla.

Timo Leinonen