

Pro gradu -tutkielma  
Aluetiede  
Suunnittelumaantiede

YHTEISHALLINTO JA ASUKASOSALLISTUMINEN VUOKRATALOISSA –  
TAPAUKSENA HELSINGIN KAUPUNGIN VUOKRALAISDEMOKRATIA

Wilma Toljander

2012

Ohjaaja:

Harry Schulman

HELSINGIN YLIOPISTO  
GEOTIETEIDEN JA MAANTIETEEN LAITOS  
MAANTIETEEN OSASTO

PL 64 (Gustaf Hällströmin katu 2)  
00014 Helsingin yliopisto

Tiedekunta/Osasto — Fakultet/Sektion — Faculty Matemaattis-luonnontieteellinen tiedekunta		Laitos — Institution — Department Geotieteiden ja maantieteen laitos	
Tekijä — Författare — Author Wilma Toljander			
Työn nimi — Arbetets titel — Title Yhteishallinto ja asukasosallistuminen vuokrataloissa - tapauksena Helsingin kaupungin vuokralaisdemokratia			
Oppiaine — Läroämne — Subject Aluetiede / Suunnittelumaantiede			
Työn laji — Arbetets art — Level Pro gradu -tutkielma		Aika — Datum — Month and year elokuu 2012	Sivumäärä — Sidoantal — Number of pages 81 s. + 4 liitettä
Tiivistelmä — Referat — Abstract			
<p>Vuoden 1991 alussa Suomessa astui voimaan laki yhteishallinnosta vuokrataloissa. Yhteishallintolain tarkoituksena on antaa vuokratalojen asukkaille päätösvaltaa ja vaikutusmahdollisuuksia omaa asumistaan koskevista asioista sekä lisätä asumisviihtyvyyttä ja edistää vuokratalojen kunnossapitoa ja hoitoa. Kuitenkin se miten yhteishallintolakia sovelletaan käytännössä, vaihtelee vuokralayhtiöittäin. Vuoden 2012 alussa Suomen suurimman vuokranantajan eli Helsingin kaupungin 21 alueellista kiinteistöyhtiötä fuusioitui yhdeksi pääomayhtiöksi, Helsingin kaupungin asunnot Oy:ksi. Kyseinen fuusio toi tullessaan muutoksia niin alueellisten kiinteistöyhtiöiden hallintoon kuin yhteishallinnon toteuttamiseen käytännössä.</p> <p>Tämän tutkimuksen kohteena on Helsingin kaupungin sovellus yhteishallinnosta eli vuokralaisdemokratia. Tutkimuksen tavoitteena on tutkia vuokralaisdemokratian toimivuutta käytännössä sen keskeisten toimijoiden, asukasedustajien sekä alueyhtiöiden toimitusjohtajien ja isännöitsijöiden, näkökulmasta. Tutkimuksessa selvitetään vuokralaisdemokratian vahvuudet ja haasteet, joita toiminnassa kohdataan. Lisäksi pyritään selvittämään mitkä tekijät vaikuttavat vuokralaisten motivaatioon toimia asukasedustajina. Tutkimuksen tulosten pohjalta tarkastellaan myös vuokralaisdemokratian mahdollisia kehittämisen tarpeita.</p> <p>Tutkimuksen aineisto kerättiin sähköisellä kyselylomakkeella. Tutkimuksen kohderyhminä olivat asukasedustajat, jotka toimivat kaikkia Helsingin kaupungin vuokralaisia edustavan toimielimen eli vuokralaisneuvottelukunnan jäsenenä, sekä alueyhtiöiden toimitusjohtajat ja isännöitsijät. Kyselyt toteutettiin keväällä 2012 ja asukasedustajien kyselyyn vastasi 45 henkilöä ja alueyhtiöiden johdon kyselyyn vastasi 17 henkilöä. Kyselyjen tulosten käsittelyn ja analysoinnin apuna käytettiin Atlas.ti-ohjelmistoa. Kyselyistä saatuja tuloksia verrataan aikaisempiin vuokratalojen yhteishallintoa ja vuokralaisten osallistumista koskeviin tutkimuksiin ja tarkastellaan niiden pätevyyttä tämän tutkimuksen osalta.</p> <p>Tutkimus osoittaa, että vuokralaisdemokratian toimivuuteen käytännössä vaikuttavat moniulotteisesti useat eri tekijät ja asiat. Vuokralaisia motivoi osallistumaan mahdollisuus vaikuttaa omaan asumiseen ja toimiminen asukkaiden edunvalvojana. Lisäksi asumisviihtyvyyden ja tyytyväisyyden edistäminen ja kiinnostus yhteisistä asioista on monen asukasedustajan tärkeimpiä syitä osallistumiseen. Asukasedustajien näkökulmasta vuokralaisdemokratian suurimpia vahvuuksia on sen asukkaille suomat vaikutusmahdollisuudet omaa asumista koskevista asioista sekä eri toimielinten kautta saatava joukkovoima asukkaiden yhteisten asioiden ajamisessa. Alueyhtiöiden johdon näkökulmasta vuokralaisdemokratian vahvuuksina ovat vuoropuhelu ja yhteistyö asukkaiden kanssa. Tämän tutkimuksen perusteella voidaan sanoa, että vuokralaisdemokratian yksi suurimpia haasteita on yhteistyön sujuvuus eri toimielimissä sekä alueyhtiöiden ja asukkaiden välillä. Näin ollen yhteistyön ja vuorovaikutuksen parantaminen ovat kokonaisuudessaan avainasemassa vuokralaisdemokratian kehittämisessä. Yhteishallinnossa onnistumisen edellytyksinä ovat osapuolten keskinäinen luottamus, avoin ilmapiiri, rakentava keskusteluyhteys ja sovituisia asioista kiinni pitäminen. Vuokratalojen yhteishallintolain mukaiset toimielimet ja niiden jäsenenä toimivat aktiiviset asukkaat voisivat olla myös potentiaalisia osallistujia asuinalueiden kehittämisessä. Helsingin kaupungin tulisikin kiinnittää entistä enemmän huomiota ja resursseja yhteishallinnon ja vuokralaisdemokratian sujuvuuteen ja kehittämiseen, jotta siitä saataisiin irti kaikki yksilöitä, yhteisöjä ja koko kaupunkia hyödyttävät potentiaaliset edut.</p>			
Avainsanat — Nyckelord — Keywords vuokratalojen yhteishallinto, asukasdemokratia, vuokralaisten osallistuminen, Helsingin kaupungin vuokralaisdemokratia			
Säilytyspaikka — Förvaringsställe — Where deposited Kumpulan tiedekirjasto			
Muita tietoja — Övriga uppgifter — Further information			

Tiedekunta/Osasto — Fakultet/Sektion — Faculty Faculty of Science		Laitos — Institution — Department Department of Geosciences and Geography	
Tekijä — Författare — Author Wilma Toljander			
Työn nimi — Arbetets titel — Title The joint management of rental buildings and tenant participation. Case: The Helsinki city`s tenant democracy			
Oppiaine — Läroämne — Subject Regional Studies / Planning Geography			
Työn laji — Arbetets art — Level Master`s thesis		Aika — Datum — Month and year August 2012	Sivumäärä — Sidoantal — Number of pages 81 s. + 4 appendices
Tiivistelmä — Referat — Abstract  <p>In the beginning of the year 1991 the act on joint management of rental buildings became valid. The purpose of the law is to give tenants decision-making power and possibilities to affect their surroundings of living, so that the satisfaction rate for the living would increase and the maintenance of rental buildings would be more efficient. However, the way that the law is put into practice varies in different rental housing companies. In 2012 Finland's biggest landlord, the city of Helsinki, merged its 21 regional real estate companies into one company called Helsingin kaupungin asunnot Oy. Along with the fusion came changes that affected the management of the city's rental buildings as well as the practice of tenant democracy.</p> <p>This research focuses on tenant democracy, which is Helsinki city's version of joint management. The aim of the study is to examine how the tenant democracy is put into practice from the tenants', managing directors' and house managers' point of view. The research defines the strengths and challenges of tenant democracy, and also the determinants of tenant participation. The possible needs for development of the tenant democracy are examined using the results of the research.</p> <p>The material for the study was collected using survey form. The target groups of the research were managing directors and house managers of regional housing companies and also the active tenants, who are members of the tenant's advisory board. The surveys were conducted in the spring of 2012. Forty five of the active tenants and seventeen representatives of the regional housing companies answered the questionnaires. The results were processed and analyzed using Atlas.ti scientific software.</p> <p>The research shows that many different factors affect the functionality of the tenant democracy in practice. What motivates the tenants to participate is the possibility to affect their own housing. The shared interest in improving the living conditions is also one of the most important aspects for participation. From the active tenants' point of view, one of the greatest strengths of tenant democracy is the decision-making power it gives to the residents. The collective power of the residents' committees helps the tenants to reach their mutual goals. From the regional administration's point of view the strength of tenant democracy is in the interaction and cooperation with the residents. Based on the results of the research, the biggest challenges in tenant democracy are the problems in collaboration between residents and regional administration, and also between active tenants themselves. Improving the interaction and cooperation is the main theme in developing tenant democracy. Other important factors are the trust between participants, open atmosphere and the fact, that both sides keep the promises they have made. Active tenants can also be a resource in developing residential areas all in all. The city of Helsinki should pay more attention and give more resources for the development of tenant democracy in the future, so that the whole city could benefit from the collective action of active residents.</p>			
Avainsanat — Nyckelord — Keywords the joint management of rental buildings, resident democracy, tenant participation, the Helsinki city`s tenant democracy			
Säilytyspaikka — Förvaringsställe — Where deposited Kumpulan Science Library			
Muita tietoja — Övriga uppgifter — Further information			

## Sisältö

1. Johdanto.....	1
1.1 Tutkimuksen lähtökohdat .....	2
1.2 Tutkimuksen tavoitteet ja tutkimuskysymykset .....	2
1.3 Tutkimuksen rakenne.....	4
2. Yhteishallinto ja asukasosallistuminen vuokrataloissa .....	5
2.1 Vuokra-asuminen asumismuotona .....	5
2.2 Vuokratalojen yhteishallinto .....	6
2.2.1 Laki yhteishallinnosta .....	7
2.2.2 Esimerkkejä vuokratalojen yhteishallinnosta ja yhteisomistuksesta .....	9
2.2.3 Yhteishallinnon onnistumiseen vaikuttavat tekijät.....	11
2.3 Asukasdemokratia ja asukkaiden osallistuminen .....	14
2.3.1 Vuokralaisten vaikutusmahdollisuudet.....	15
2.3.2 Vuokralaisten osallistumiseen vaikuttavat tekijät .....	17
2.3.3 Vuokralaisten järjestäytyminen yhdistyksiin .....	20
3. Vuokralaisdemokratia Helsingin kaupungin vuokrataloissa .....	22
3.1 Vuokralaisdemokratian toimintatasot ja toimielimet.....	24
3.1.1 Asukkaiden kokousten, talotoimikuntien ja vuokralaistoimikuntien tehtävät.....	26
3.1.2 Vuokralaisneuvottelukunta kaikkien vuokralaisten edustajana .....	28
3.1.3 Vuokralaisdemokratian nykytila.....	29
3.2. Kokemuksia vuokralaisdemokratiasta ja yhteishallinnosta .....	31
4. Aineisto ja menetelmät.....	35
4.1 Kyselyjen toteutus ja kohderyhmien valinnan perustelut .....	36
4.2 Aineistojen käsittely ja analysointi.....	38
5. Vuokralaisdemokratian toimivuus eri toimielimissä ja toimintatasoilla.....	40
5.1 Asukasedustajien kokemukset vuokralaisdemokratiasta .....	40
5.1.1 Talotoimikuntien ja luottamushenkilöiden toiminta .....	41
5.1.2 Asukasedustajien yhteistyö alueyhtiön eri toimijoiden kanssa .....	45
5.1.3 Vuokralaistoimikuntien toiminta .....	48
5.1.4 Vuokralaisneuvottelukunnan toiminta .....	52
5.1.5 Vuokralaisdemokratian kehittäminen .....	56
5.2 Alueyhtiöiden toimitusjohtajien ja isännöitsijöiden kokemukset vuokralaisdemokratiasta .	60
6. Yhteenveto ja johtopäätökset.....	64

6.1 Vuokralaisten osallistumiseen vaikuttavat tekijät.....	65
6.2 Vuokralaisdemokratian vahvuudet .....	67
6.3 Vuokralaisdemokratian haasteet .....	69
6.4 Vuokralaisdemokratian kehittämisen tarpeet.....	71
7. Pohdinta .....	74
7.1 Tutkimuksen validiteetti ja reliabiliteetti .....	74
7.2 Jatkotutkimusehdotukset .....	76
Lähteet.....	78
Liitteet	

# 1. Johdanto

Laki yhteishallinnosta vuokrataloissa on ollut voimassa vuodesta 1991 alkaen. Viimeisen kahdenkymmenen vuoden aikana on tapahtunut paljon muutoksia niin vuokratalojen hallinto-organisaatioissa kuin vuokra-asumisen kentällä yleensäkin. Ihmisten asumistottumusten muuttuessa, myös vuokratalojen yhteishallinnossa ja asukasdemokratiassa on jouduttu kohtaamaan paineita toimintatapojen kehittämiseksi asukkaita paremmin palvelemaan suuntaan. Vuonna 2010 vakinaisesti asutuista asunnoista Suomessa oli 30 prosenttia vuokra-asuntoja ja niissä asui yhteensä 1,28 miljoonaa ihmistä, ja näistä 51 prosenttia asui arava- tai korkotuetuissa asunnoissa (Asunnot ja asuinolot 2010). Yhteishallinto koskettaa näin ollen noin 650 000 suomalaisen asumista ja on tästä syystä merkittävä aihe tutkittavaksi.

Vuokralaisten vaikutusmahdollisuudet ja päätösvalta omaa asumistaan koskevilla asioilla on määritelty yhteishallintolaissa. Kuitenkin se miten käytännössä yhteishallintolakia sovelletaan, vaihtelee vuokratalo-yhtiöittäin. Vuokralaisten osallistumiseen ja osallistumismotivaatioon liittyvät monenlaiset tekijät ja myös vuokratalojen omistajilla on suuri vaikutus siihen miten yhteishallinto ja siihen liittyvä asukasdemokratia lopulta toteutuvat käytännössä. Vuokralaisten osallistumisen merkitys ja vaikuttavuus vuokratalojen hallinnossa on moniulotteista, sillä tyytyväisistä ja asumiseensa sitoutuneista asukkaista hyötyy niin vuokratalojen omistaja kuin koko asuinyhteisö.

Vuokralaisten osallistumisen voidaan nähdä vaikuttavan vuokratalojen ja niiden pihapiirien lisäksi myös asuinalueisiin kokonaisuudessaan. Vaikka yhteishallinnossa oman talon tai taloryhmän ulkopuolelle ei vuokralaisten osallistumismahdollisuudet varsinaisesti ulotu, voivat asukkaat yhteistoiminnallaan vaikuttaa myös lähiympäristön kehittämiseen (ARA 2008a: 7.) Näin ollen kaupungin ja asukkaiden voimavarojen yhdistämisellä ja yhteishallinnolla on myös oma tärkeä roolinsa asuinalueiden sosiaalisen ja fyysisen rappeutumisen ennaltaehkäisemisessä (Korhonen & Huovinen 1996).

## **1.1 Tutkimuksen lähtökohdat**

Valitsin tutkimuksen kohteeksi Helsingin kaupungin vuokrataloissa toteutettavan vuokralaisdemokratian, sillä olen itse ollut lähes 20 vuotta Helsingin kaupungin vuokralaisena useissa eri asunnoissa ja eri alueilla. Viimeiset viisi vuotta asuin Siilitien alueella ja toimin niistä kaksi vuotta asukasaktiivina talotoimikunnassa sekä alueellisen kiinteistöyhtiön hallituksen asukasvarajäsenenä. Lisäksi olen muutamia kertoja osallistunut kuunteluoppilaana Siilitien vuokralaistoimikunnan kokoukseen sekä tämän tutkimuksenteon puitteissa vierailut vuokralaisneuvottelukunnan kokouksissa. Tutkimukseni aihe on siis valikoitunut oman kokemukseni ja asukaso sallistumisen kautta. Kiinnostukseni kohteena ovat erityisesti vuokra-asukkaiden vaikutusmahdollisuudet omaan asumiseensa, eli asukasdemokratia, sekä asukaso sallistuminen asumisviihtyvyyttä, yhteisöllisyyttä ja asuinalueeseen sitoutumista lisäävänä toimintana.

Tämä tutkimus on toteutettu eräänlaisena tapaustutkimuksena, jonka kohteena on Helsingin kaupungin vuokralaisdemokratia. Helsingin kaupunki on hyvä esimerkki asukasdemokratian toteuttamisesta vuokrataloissa, sillä Helsingin omaa vuokralaisdemokratiaan on toteutettu jo kauan ennen kuin laki yhteishallinnosta vuokrataloissa astui voimaan vuonna 1991. Aihe on myös erittäin ajankohtainen, sillä Helsingin kaupungin 21 alueellista kiinteistöyhtiötä fuusioituivat vuoden 2012 alussa yhdeksi pääomayhtiöksi, Helsingin kaupungin asunnot Oy:ksi, ja tämä fuusio toi tullessaan muutoksia niin alueellisten kiinteistöyhtiöiden hallintoon kuin vuokralaisdemokratian toteuttamiseen käytännössä. Tapaustutkimuksen kohde on hyvin perusteltu myös siinä suhteessa, että Helsingin kaupunki on Suomen suurin vuokranantaja ja tästä syystä sillä on erityinen asema vuokra-asumisen kentällä maassamme.

## **1.2 Tutkimuksen tavoitteet ja tutkimuskysymykset**

Helsingin kaupungin vuokralaisdemokratiasäännön (2011) mukaan vuokralaisdemokratian tarkoituksena on antaa asukkaille päätösvaltaa ja vaikutusmahdollisuuksia omaa asumistaan koskevilla asioilla, lisätä asumisviihtyvyyttä ja edistää vuokratalojen kunnossapitoa ja hoitoa. Tämän tutkimuksen tavoitteena on tutkia Helsingin kaupungin vuokratalojen asukkaiden osallistumista vuokralaisdemokratian eri toimielimiin sekä näiden toimielinten

toiminnan toteutumista. Pyrkimyksenä on ensisijaisesti selvittää mitkä tekijät motivoivat vuokralaisia toimimaan asukasedustajina ja miten asukasedustajat kokevat työskentelyn vuokralaisdemokratian eri toimielimissä toimivan niin omassa alueyhtiössään kuin uudessa pääomayhtiö Hekassa. Asukasedustajat ovat Helsingin kaupungin vuokratalojen asukkaita, jotka on valittu erilaisiin luottamustehtäviin ja toimivat jäseninä erilaisissa toimielimissä ja ovat sitä kautta aktiivisesti tekemisissä vuokralaisdemokratian kanssa. Lisäksi tutkimuksen toisena tavoitteena on selvittää miten alueyhtiöiden johdon näkökulmasta vuokralaisdemokratian eri toimielinten työskentely sekä yhteistyö näiden toimielinten kanssa sujuu. Vuokralaisdemokratia perustuu alueyhtiön ja asukkaiden väliselle yhteistyölle, joten on tärkeää selvittää molempien osapuolien näkemykset ja kokemukset vuokralaisdemokratian toteutumisesta käytännössä. Vaikka laki yhteishallinnosta ja Helsingin oma vuokralaisdemokratiasääntö määrittävät puitteet asukkaiden vaikutusvallalle, on oletettavasti alueyhtiöiden välillä vaihtelua vuokralaisdemokratian toimintatavoissa sekä toteutuksessa käytännössä.

Omakohtainen osallistumiseni talotoimikunnassa ja havainnointini vuokralaisdemokratian toteutumista käytännössä ovat ensisijaisesti auttaneet ymmärtämään vuokralaisten osallistumista sekä vuokralaisdemokratiaa kokonaisuudessaan, ja tältä pohjalta olen muodostanut seuraavanlaiset tutkimuskysymykset:

1. Mitkä tekijät vaikuttavat vuokralaisten motivaatioon toimia asukasedustajina?
2. Mitkä ovat vuokralaisdemokratian vahvuuksia?
3. Minkälaisia haasteita vuokralaisdemokratian toteuttamisessa esiintyy?

Näihin tutkimuskysymyksiin pyritään saamaan vastaukset asukasedustajille sekä alueyhtiöiden johdolle tehtyjen kyselyjen avulla. Kyselyistä saatuja tuloksia verrataan aikaisempiin vuokratalojen yhteishallintoa ja vuokralaisten osallistumista koskeviin tutkimuksiin ja tarkastellaan niiden pätevyyttä tämän tutkimuksen osalta. Vastaamalla näihin tutkimuskysymyksiin pyritään kartoittamaan Helsingin kaupungin vuokralaisdemokratian toimivuutta käytännössä. Samalla on pyritty myös selvittämään vuokralaisdemokratian mahdolliset kehittämisen tarpeet.

Kiinnostukseni asukkaiden osallistumista ja osallistamista kohtaan näkyy vahvasti tämän tutkimuksen lähtökohdissa ja tavoitteissa. Tutkimusote on pragmaattinen, sillä tutkimukse-



ni on aiheeltaan käytännönläheinen ja sen tarkoituksena on tutkia tiettyjen toimijoiden toimintojen seurauksia. Tutkimuksen tavoitteena on kyselyistä saatujen tulosten avulla osoittaa vuokralaisdemokratian toimielinten toimintojen vahvuudet ja haasteet, ja tarkastella mahdollisia vuokralaisdemokratian kehittämismahdollisuuksia näiden pohjalta. Tutkimuksiin liittyy laajemmalla kontekstillaan vuokra-asukkaiden osallistumisproblematiikkaan ja valtaistamiseen omaa asumista koskevista asioista.

### **1.3 Tutkimuksen rakenne**

Johdannossa esittelen tutkimuksen lähtökohdat, tavoitteet ja tutkimuskysymykset. Toisessa pääluvussa käydään läpi yleisellä tasolla vuokra-asumista, vuokratilojen yhteishallintoa sekä asukasdemokratian periaatteita ja vuokralaisten osallistumista. Tutkimuksen taustoitukseksi sekä tutkimuksen lopussa tulkintojen ja johtopäätösten teon tukena ovat tärkeässä asemassa aikaisemmat tutkimukset ja selvitykset koskien vuokralaisten osallistumista omaa asumistaan koskeviin asioihin.

Kolmannessa pääluvussa paneudutaan varsinaiseen tutkimuskohteeseen, eli Helsingin kaupungin vuokralaisdemokratiaan. Aluksi käydään lyhyesti läpi Helsingin kaupungin vuokratilojen hallinto-organisaatiota sekä taustatietoja kaupungin vuokratiloista. Tämän jälkeen esitellään vuokralaisdemokratian toimintatasoja ja toimielinten tehtäviä sekä vuokralaisdemokratian nykytilaa. Lopuksi esitellään aikaisempia tutkimuksia ja kokemuksia vuokralaisdemokratiasta.

Neljännessä pääluvussa esitellään ja perustellaan tutkimuskysymysten ratkaisemiseksi käytetty menetelmä sekä kuvaillaan empirian tuottamat aineistot sekä niiden analysointi ja käsitteilytavat. Viidennessä pääluvussa käydään läpi tutkimuksen empirian osuuden eli kyselyjen tuottamat tulokset. Kuudennessa pääluvussa tehdään yhteenvetoa ja johtopäätöksiä kyselyistä saaduista tuloksista ja verrataan niitä aikaisempiin aiheita koskeviin tutkimuksiin. Seitsemännessä pääluvussa pohditaan tutkimusprosessin onnistumista kokonaisuudessaan sekä tarkastellaan jatkotutkimuksen mahdollisuuksia.

## **2. Yhteishallinto ja asukasosallistuminen vuokrataloissa**

Tämän tutkimuksen viitekehyksenä toimii vuokra-asuminen, yhteishallintolaki, asukasdemokratia ja vuokralaisten osallistuminen. Nämä muodostavat myös tutkimuksen keskeiset käsitteet. Tässä pääluvussa esitellään edellä mainitut käsitteet keskittyen niihin aiheisiin, jotka ovat olennaisia tämän tutkimuksen kannalta.

### **2.1 Vuokra-asuminen asumismuotona**

Yhteishallintolain voimaan tullessa 1990-luvun alussa asunto-olot olivat valtakunnassa hyvin erilaiset kuin tänä päivänä. Vuokra-asuntoihin kohdistui kova kysyntä, mutta tarjontaa oli liian vähän kysyntään nähden. Aravavuokra-asuntokanta oli tuolloin noin 280 000 asuntoa ja pääosa kokotukilainoitetuista vuokra-asunnoista oli kuntien työntekijöilleen työsuhdeasunnoiksi rakennuttamia ja hankkimia asuntoja. Vuokra-asumisen vaihtoehtona oli tuolloin lähinnä omistusasuminen. (Yhteishallinto ja toimiva vuokra-asuminen 2007: 8.) Tänä päivänä vuokra-asuntoja on Suomessa noin 800 000, joista noin puolet on rahoitettu valtion arava- tai korkotukilainalla ja loput ovat vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Arava-asuntokantaa ohjaa ja valvoo ympäristöministeriön hallinnon alaan kuuluva Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA), joka vastaa myös kokonaisuudessaan keskeisesti valtion asuntopolitiikan toimeenpanosta. (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2012.)

Arava- ja korkotukiasuntoja tuottavat ja omistavat pääasiassa kunnat ja yleishyödylliset yhteisöt, ja näihin asuntoihin valitaan asukkaat sosiaalisin perustein. Arava-asuntojen vuokra määräytyy omakustannuseriaatteen mukaan, jolloin vuokralla katetaan muun muassa talon rakentamisesta aiheutuneet pääomakulut ja kiinteistön hoitokulut. Vapaa-rahoitteisten vuokra-asuntojen vuokra määräytyy ensisijaisesti osapuolten välisin sopimuksin sekä markkinoiden mukaan, ja niitä omistavat muun muassa yksityishenkilöt, vakuutusyhtiöt ja seurakunnat. Kaikkia vuokra-asuntoja koskee laki asuinhuoneiston vuokrauksesta, joka määrittelee säännökset muun muassa vuokrasopimuksesta, vuokran määrästä sekä vuokrasopimuksen irtisanomisesta ja purkamisesta. (Ympäristöministeriö 2011.)

Erilaiset lait ja asetukset rajoittavat valtion rahoittaman arava-asuntokannan käyttämistä ja ylläpitämistä. Omistaja voi vapautua näistä rajoituksista rajoitusajan päätyttyä tai poikke-

uksellisesti asuntorahaston päätöksellä laissa määritellyillä perusteilla. Rajoituksilla on ha-  
luttu varmistaa valtion tukeman vuokra-asuntokannan pysyminen vuokra-asutokäytössä  
riittävän pitkän ajan. Samalla omistajat on sitoutettu tiettyihin käyttö- ja luovutusrajoituk-  
siin. Asukkaille turvataan hyvät ja turvalliset asumisolot kohtuullisilla kustannuksilla muun  
muassa rajoittamalla asukasvalintaa, vuokranmäärittystä ja asuntojen omistuksen luovutus-  
ta. (Yhteishallinto ja toimiva vuokra-asuminen 2007: 8.)

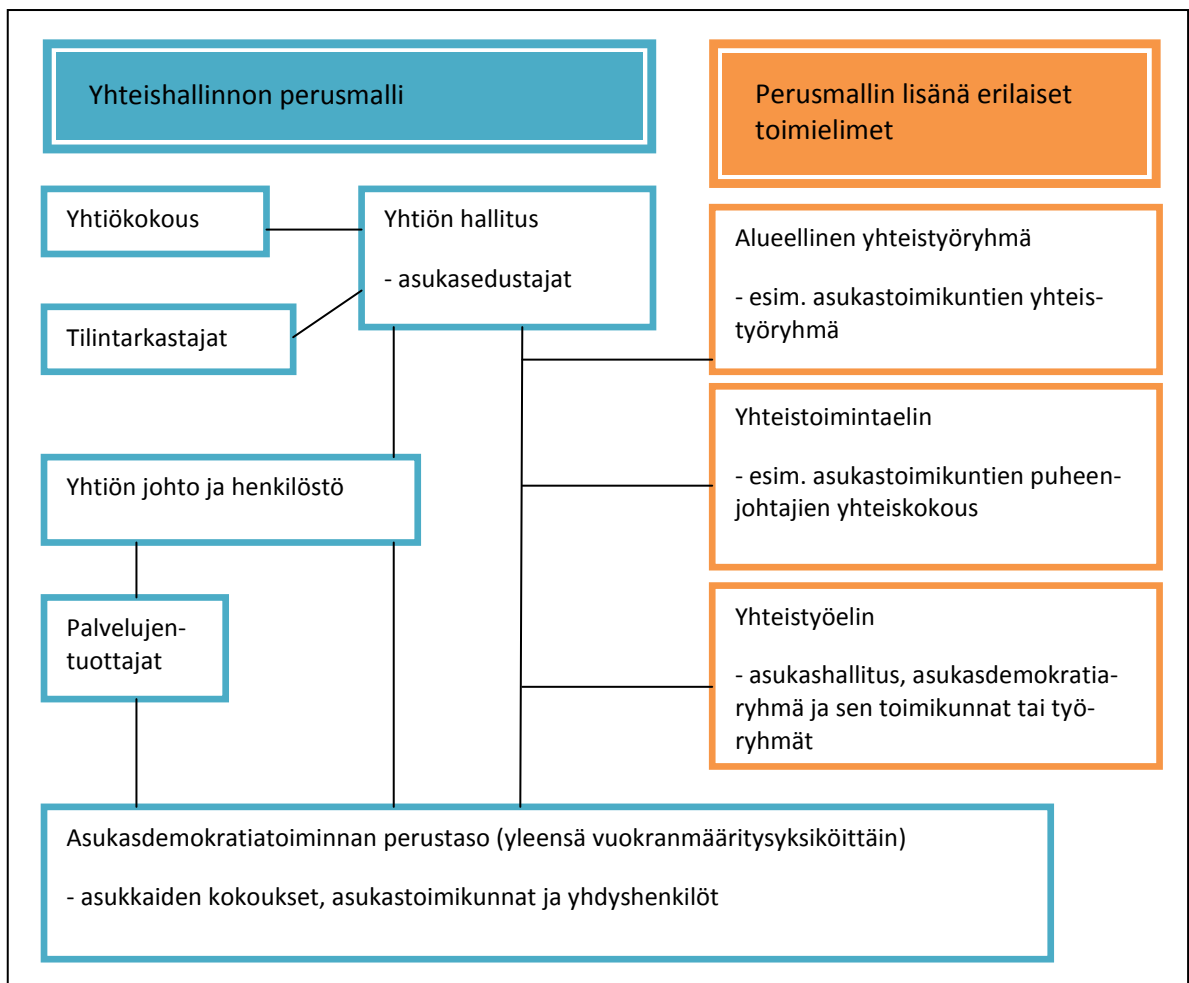
Helsingin kaupungin vuokra-asuntoihin on aina kohdistunut ylikysyntää, sillä niiden vuok-  
rat ovat vapaarahoitteisten asuntojen vuokria halvemmat (Helsingin kaupungin... 2001,  
Laukkanen 2007). Tänä päivänä noin 90 000 helsinkiläistä eli joka kuudes kaupungin asu-  
kas asuu Helsingin kaupungin vuokra-asunnoissa. Helsingin kaupunki onkin Suomen suu-  
rimpana vuokranantajana vuokra-asuntomarkkinoilla voimakas tekijä. Helsingin kaupun-  
gilla on omistuksessaan muita Suomen suuria kaupunkeja enemmän aravavuokra-asuntoja  
niin absoluuttisesti kuin suhteellisesti tarkasteltuna. Kaupungin omistuksessa olevia vuok-  
ra-asuntoja on koko Helsingin asuntokannasta 13 % (43 331 kpl). Nämä kaupungin vuok-  
ra-asunnot muodostavat 30 % Helsingin koko vuokra-asuntokannasta. Espoossa kaupungin  
omistamien aravavuokra-asuntojen osuus koko asuntokannasta on 10 % (11 215 kpl), Van-  
taalla 9 % (8 132 kpl), Tampereella 7 % (8 758 kpl), Turussa 8 % (8 007 kpl) ja Oulussa 7  
% (5 280 kpl). (Kaupungin vuokra-asunnot... 2011: 7.)

## **2.2 Vuokratalojen yhteishallinto**

Ennen yhteishallintolakia vuokralaisilla Suomessa ei ole ollut lakisääteisiä oikeuksia osal-  
listua tai vaikuttaa yhtiöidensä hallintoon. Eräissä kunnissa vuokralaisilla, kuten esimer-  
kiksi Helsingin kaupungin vuokrataloissa, oli jo ennen yhteishallintolakia mahdollisuus  
jossain määrin vaikuttaa omaa asumistaan koskevaan hallintoon ja päätöksentekoon. Yh-  
teishallintolain säätämisen taustalla ovat olleet ajatukset vuokralaisten laajemmasta osallis-  
tumisesta ympäristönsä ylläpitoon ja kehittämiseen sekä asukkaiden keskinäisen yhteistoi-  
minnan ja sosiaalisen huolenpidon lisäämisestä. Taustalla oli myös monessa Euroopan  
maassa erityisesti kunnalliseen vuokra-asumiseen kohdistunut kritiikki ja yksityistämispai-  
neet. Kuntien tarjoamaa vuokra-asumista oli moitittu resursseja tuhlaavaksi ja asukkaita  
holhoavaksi, ja näin ollen vuokralaisten osallistuminen ja vaikutusmahdollisuuksien laa-  
jentaminen nähtiinkin eräänä ratkaisuna näihin ongelmiin. (Korhonen 1993: 7.)

## 2.2.1 Laki yhteishallinnosta

Vuoden 1991 alussa astui voimaan laki yhteishallinnosta vuokrataloissa. Yhteishallintolain tarkoituksena on antaa vuokratalojen asukkaille päätösvaltaa ja vaikutusmahdollisuuksia omaa asumistaan koskevissa asioissa sekä lisätä asumisviihtyvyyttä ja edistää vuokratalojen kunnossapitoa ja hoitoa. Lakia sovelletaan vuokrataloihin, jotka ovat aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksi lunastamisesta annetussa laissa tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa tarkoitettujen käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia. Lisäksi yhteishallintolakia voidaan soveltaa soveltuvin osin myös muuhun asutokantaan, jos omistaja niin päättää. (Laki yhteishallinnosta vuokrataloissa 1990.) Laki määrittelee vähimmäisvaatimukset yhteishallinnon eri toimielimistä sekä niiden toimenkuvista (kuva 1).



Kuva 1. Yhteishallinnon perusmalli ja sen sovellukset (mukaiillen Viirkorpea 2007: 52).

Lain mukaan vähintään kerran kalenterivuodessa on kutsuttava koolle *asukkaiden kokous*, jossa asukkaat ja muut huoneistojen haltijat käyttävät lain mukaista päätösvaltaansa. Asukkaiden kokouksella on oikeus valita *asukastoimikunta*, jonka tehtävänä on tehdä esityksiä, osallistua valmisteluun, neuvotella tai antaa lausuntoja vuokranmääritysyksikköä koskevista asioista, kuten esimerkiksi talousarvioesityksestä, vuokranmääritysesityksestä, korjaus- ja rahoitussuunnitelmista sekä isännöinnin ja huoltotehtävien järjestämisestä. Lisäksi asukastoimikunta päättää muun muassa vuokranmääritysyksikön järjestyssäännöistä, kerho- huoneiden käytöstä, talkoista, yhteisistä tilaisuuksista sekä autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen vuokraus- ja jakamisperiaatteista. Asukkaiden kokouksella tai asukastoimikunnalla on tiedonsaantioikeus ja omistajan tulee antaa vuokranmääritysyksikköä koskevat tarpeelliset tiedot. Asukkailla on myös lain puitteissa oikeus nimetä ehdokas tai ehdokkaita vuokranantajana toimivan yhtiön tai vastaavan hallitukseen. (Laki yhteishallinnosta vuokrataloissa 1990.)

Tänä päivänä yhteishallinnon toimintaympäristö on hyvin erilainen kuin yhteishallintolain voimaan tullessa kaksikymmentä vuotta sitten, jolloin vuokratalojen omistaminen oli järjestetty pääsääntöisesti erillisten asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden kautta. Varsinkin viimeisen vuosikymmenen aikana toiminnan tehostaminen ja vakavaraisuuden varmistaminen on johtanut siihen, että erillisiä yhtiöitä on fuusioitu suuremmiksi kokonaisuuksiksi. Nyky päivänä suuressa fuusioyhtiössä yhteishallinnon järjestäminen edellyttää toisenlaisia toimintamalleja kuin useiden erillisten pienten yhtiöiden tilanteessa. Omistajalle kuuluvia tehtäviä, kuten isännöintiä, on viime aikoina ulkoistettu huomattavan paljon yksityisten palveluntoimittajien hoidettavaksi. Lisäksi kiinteistöhoitopuolella aluehuoltoyhtiöt ovat vähentyneet ja talonmiesjärjestelmästä on siirrytty yksityisiin kiinteistöhuoltoliikkeisiin ja siivousliikkeisiin. (Yhteishallinto ja toimiva vuokra-asuminen 2007: 10.)

Nykyisessä asuntomarkkinatilanteessa asukkailla on runsaasti erilaisia vaihtoehtoja asu- mismuotojen suhteen, paitsi pääkaupunkiseudulla, jonka asuntotilanne on erilainen kuin muualla maassa. Vuokratalojen omistajat ovat joutuneet kehittämään uusia toimintatapoja eikä enää riitä pelkkä asunnon vuokralle tarjoaminen ja asukkaan valinta, vaan on panos- tettava myös asumisen laatutekijöihin ottamalla huomioon asukkaiden toiveet. Vuokranan- tajat joutuvatkin kilpailemaan hyvistä ja tyytyväisistä vuokralaisista. Entistä tärkeämmiksi tekijöiksi vuokraustoiminnassa ovat nousseet asuntojen varustelutaso, talon ja alueen tur-

vallisuus sekä viihtyisyys. Samalla kehitys on tuonut alalle lisää uusia ja jopa ulkomaisia ammattimaisia toimijoita, jotka ovat havainneet liiketoiminnallisia menestysmahdollisuuksia uudessa asuntomarkkinatilanteessa. (Yhteishallinto ja toimiva vuokra-asuminen 2007: 10.)

### **2.2.2 Esimerkkejä vuokratalojen yhteishallinnosta ja yhteisomistuksesta**

Yhteishallintolain voimaan tultua Suomessa on sovellettu yhteishallintoa vuokrataloyhtiöissä lukuisin eri tavoin. Monet vuokranantajat ovat vieneet asukkaiden osallistamisen paljon pidemmällä kuin yhteishallintolaki vähimmillään vaatii. Vuokrataloyhtiöiden koko, resurssit ja omistajan intressit näkyvät yhteishallinnon soveltamisessa ja siihen panostamisessa. Helsingin kaupunki Suomen suurimpana vuokranantajana soveltaa monitahoista vuokralaisdemokratiaa, jota käsitellään tarkemmin pääluvussa kolme.

Suurista kaupungeista myös Espoo ja Vantaa ovat kunnostautuneet yhteishallinnon laajemmassa soveltamisessa ja asukasyhteistyön toteuttamisessa (kts. Espoonkruunu Oy 2012, VAV Asunnot Oy 2012). Espoon kaupungin vuokrataloissa asukasedustajat pääsevät osallistumaan päätöksentekoon niin yhtiön hallituksessa kuin hallintoneuvostossa. Lisäksi asukkaille järjestetään vuosittain asukaskoulutustilaisuuksia ja asukkaat ovat voineet osallistua myös energiaeksperttitoimintaan, jonka tarkoituksena on saada aikaan konkreettisia säästöjä veden ja lämmön kulutuksissa. (Samariasta Rintamäkeen... 2002: 42). Vantaan kaupungin vuokrataloissa noudatetaan yhteishallintolain lisäksi asukashallintosääntöä, joka muistuttaa osiltaan Helsingin vuokralaisdemokratiasääntöä. Asukashallintosäännön mukaisesti yhtiön hallituksessa on asukasedustajat ja asukkaat voivat valita vuokranmääritysyksikköihin asukastoimikunnan sekä aluekohtaisen alueellisen yhteistyöelimen. Lisäksi alueellisten yhteistyöelinten puheenjohtajat muodostavat toimielimen, jonka tehtävänä on valvoa kaikkien Vantaan kaupungin vuokralaisten etuja. (VAV Asunnot Oy 2012).

Yhteishallintoa, yhteisomistusta ja vuokralaisten osallistumista on tutkittu kansainvälisesti paljon ja monipuolisesti. Erityisesti Iso-Britanniassa on tehty paljon tutkimuksia vuokratalojen yhteishallinnon toimivuudesta ja vuokralaisten osallistumisen haasteista (esim. Flint 2004, Hickman 2006, McKee 2007, McKee & Cooper 2008, Millward 2003). Yksi paljon tutkittu vuokranantajaorganisaatio on Skotlannin Glasgow Housing Association (GHA).

GHA on yksi Iso-Britannian suurimpia vuokranantajia sosiaalisen asumisen sektorilla ja sen hallinnoimissa vuokra-asunnoissa asuu yli 45 000 asukasta (Glasgow Housing Association 2012). Vuonna 2003 osakepääoman siirron myötä GHA:n hallinto perustettiin yhteishallinnolle ja vuokralaiset saivat lupauksen siitä, että pääsevät osallistumaan asumisensa tason parantamiseen. Ennen osakepääoman siirtoa vuokralaisten osallistumista olivat hankaloittaneet monimutkainen hallinnollinen byrokratia, vähäiset vaikutusmahdollisuudet ja yksinkertaisesti se, että vuokralaisten mielipiteitä ei otettu huomioon päätöksenteossa. (McKee & Cooper 2008.)

GHA:n yhteisomistus perustuu poliittiselle idealle siitä, että paikalliset asukkaat haluavat aktiivisesti osallistua asumisensa hallintoon. Hallinnollisena mallina yhteisomistuksen tarkoituksena on rohkaista ihmisiä toimimaan ja ottamaan osaa paikallisiin osallistumisen rakenteisiin. Hallinnollisen muutoksen yhtenä tavoitteena oli vähentää sosiaalisen asumisen byrokratiaa ja asukkaiden holhousta ja muuttaa sosiaalinen asuminen enemmän asiakaslähtöisemmäksi ja hallinnoltaan alhaalta ylöspäin suuntautuvaksi. Valtaistamalla asukkaita, kuuntelemalla heidän mielipiteitään ja osallistamalla heidät paikalliseen päätöksentekoon uskotaan päästävän kaikkia osapuolia palvelevaan vuokratalojen hallintoon ja ylläpitoon. (McKee 2008: 27–28.)

GHA on kokonaisuudessaan inspiroiva esimerkki asiakaslähtöisestä vuokra-asuntojen hallinnosta ja ylläpidosta. Asukastyytyväisyys nähdään GHA:n toiminnan ytimenä ja pyrki- myksenä on pitää yhteistyö läheisenä asiakkaiden, yhteisöjen, yhteistyökumppanien ja osakkaiden kanssa. Asukkaat pääsevät osallistumaan yhteishallintoon eri toimielimissä GHA:ssa niin paikallisesti kuin alueellisesti. Asiakaslähtöinen ajattelutapa näkyy GHA:n asukkaille tarjoamissa monipuolisissa palveluissa ja esimerkiksi hyvin asiansa hoitaneet asukkaat saavat erilaisia etuja palkintojärjestelmän kautta. GHA korostaa olevansa vuokranantajana, joka on sitoutunut tarjoamaan loistavaa asiakaspalvelua ja GHA pyrkiikin toiminnassaan siihen, että vähintään 75 % asukkaista on kokonaisuudessaan tyytyväisiä asumiseensa. (Glasgow Housing Association 2012.) Vaikka GHA ja Helsingin kaupungin asunnot Oy eivät ole täysin vertailukelpoisia keskenään, on GHA loistava kansainvälinen esimerkki kunnallisesta vuokranantajasta, jonka toiminnassa korostuu kautta linjan asiakaslähtöisyys ja asukkaiden kunnioitus.

John Flint (2004) on tutkinut vuokralaisten osallistumisen ja vastuunoton merkitystä vuokratalojen hallinnollisesta näkökulmasta. Vastuullisilla ja epäkohtiin reagoivilla vuokrasukkailla on hänen mielestään keskeinen rooli vuokratalojen hallinnossa ja ylläpidossa. Vuokralaisten syventyvä vastuunotto omasta asumisesta ja asuinympäristöstä näkyy lisääntyvänä yksilöiden toimintana ja vastuunottona koskien asuntojenjakoa, vuokrienmaksua ja kiinteistöjen ylläpitoa. Yhteishallinnossa vuokralaisten vastuu laajenee myös yhteisöllisyyden ylläpitoon ja asukkailta odotetaan aktiivisempaa roolia epäsosiaaliseen käytökseen reagoinnissa. Flintin mukaan tärkein tavoite uusien hallintomekanismien käyttöönotossa on auttaa vuokralaisia ymmärtämään heidän velvollisuudet ja sitouttamaan heidät positiivisella tavalla yhteisöön ja tätä kautta luoda jatkuvuutta ja pysyvyyttä vuokrasuhteisiin. (Flint 2004.)

### 2.2.3 Yhteishallinnon onnistumiseen vaikuttavat tekijät

Tutkija Pentti Viirkorpi (2007) on tehnyt vuokratalojen yhteishallinnosta laajan selvityksen, jossa tarkastellaan hyviä esimerkkejä yhteishallinnon toteuttamisesta vuokrataloyhtiöissä ja kootaan yhteen tietoa yhteishallinnon onnistumiseen vaikuttavista tekijöistä ja sen kehittämisestä. Yhteishallinnon toimivuudelle ja onnistumiselle on Viirkorven tutkimuksen mukaan tietyt edellytykset, jotka vahvistavat asukkaiden ja omistajien välistä yhteistyötä ja luottamusta. Onnistumisen edellytyksinä on muun muassa sujuva ja avoin yhteistyö sekä luottamus eri osapuolien välillä. Yhtiön johdon asenne yhteishallintoa ja asukas-yhteistyötä kohtaan ovat myös ratkaisevassa asemassa yhteishallinnon onnistumisessa (kuva 2).

Yhteishallinnossa onnistumisen edellytykset	
<b>Onnistumisen periaatteelliset edellytykset:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sovituista asioista kiinnipitäminen</li> <li>- osapuolten keskinäinen luottamus</li> <li>- asioiden esittäminen ymmärrettävästi</li> <li>- avoin ilmapiiri asioiden käsittelyssä</li> <li>- rakentava keskusteluyhteys</li> </ul>	<b>Onnistumisen käytännölliset edellytykset:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- isännöitsijän osallistumisaktiivisuus yhteistyötilanteisiin</li> <li>- yhtiön johdon suhtautuminen yhteishallintoon</li> <li>- henkilöstön paneutuminen asukkaiden esittämiin asioihin</li> </ul>

Kuva 2. Yhteishallinnossa onnistumisen edellytykset Viirkorven (2007: 22–23) mukaan.



Vähiten yhteishallinnon onnistumiseen vaikuttavat säännösten ja ohjeiden tarkka tunteminen ja noudattaminen sekä yksityiskohtaiset soveltamisohjeet. Yhteishallinnon onnistumista vaikeuttavia tekijöitä ovat Viirkorven mukaan yhteishallinnon vaatima työmäärä ja vuokrien korotuspaineet. Lisäksi vuokrataloyhtiöiden näkökulmasta yhteishallinnollisen yksikön koko, ja asukasaktiivien näkökulmasta isännöitsijän panostus yhteishallintoon, omalta osaltaan vaikuttavat yhteishallinnon onnistumiseen. Isännöitsijä näyttää olevan avainroolissa onnistumisen kannalta, ja isännöitsijältä odotetaan tavoitettavuutta, aktiivisuutta, avointa vuorovaikutusta ja yhteistyökykyä. Yhtiön johdon roolissa tärkeintä onnistumisen kannalta on kiinnostunut suhtautuminen ja henkilöstön kannustaminen yhteishallintoon liittyvissä asioissa sekä resurssien turvaaminen. Asukastoimikunnissa erityisesti puheenjohtajalla on tärkeä rooli yhteishallinnon onnistumisen kannalta, ja puheenjohtajalta odotetaan tehtävän hoidossa aktiivisuutta, innostavuutta, luotettavuutta, tasapuolisuutta ja yhteistyökykyä. Kaiken kaikkiaan yhteishallinnon onnistumisessa korostuu tiettyjen toimintaroolien haltuunotto ja onnistunut toiminta roolin toteuttamisessa. (Viirkorpi 2007: 23.)

Yhteishallinnon onnistumista voidaan tarkastella myös yhteistoiminnan kautta, joka voidaan käsittää toimintana, joka on laajempaa kuin pelkkä yhteishallinto. Yhteistoiminnan voidaan nähdä käsittävän kaiken omistajan ja asukkaiden välisen asumiseen ja kiinteistöpiitoon liittyvän toiminnan. Hyvä yhteistoiminta omistajan ja asukkaiden kesken palvelee erityisesti omistajaa, joka haluaa panostaa asumisen laatutekijöihin ja harjoittaa taloudellisesti vakaata vuokraustoimintaa. Tavoitteena hyvällä yhteistoiminnalla on turvata vuokra-asumisen asema ja houkuttelevuus ja löytää asukkaiden ja omistajien yhteisiä etuja. Yhteistoiminnan perimmäisenä tarkoituksena onkin sovittaa asukkaan ja omistajan intressit yhteen ja muodostaa toimintatapa yhteisten asumiseen liittyvien asioiden käsittelemiseksi. Aktiivisella yhteistoiminnalla voidaan lopputuloksena löytää molempia osapuolia tyydyttävä toimintatapa yhteisten asioiden hoitamisessa. (Yhteishallinto ja toimiva vuokra-asuminen 2007: 11.)

Yhteistoiminnassa asukkaan ja omistajan näkökulmat ja intressit voivat törmätä. Omistajan näkökulma kiinteistönpitoon on pitkäjänteinen ja toiminnan tarkoituksena on taata asukkaille kohtuuhintaista asumista muun muassa säilyttämällä rakennukset ja huoneistot teknisesti ja toiminnallisesti riittävän hyväkuntoisina. Asukkaan näkökulmasta asukas on itse

oman asumisensa paras asiantuntija. Asukas kokee asumisensa yleensä henkilökohtaisena asiana ja on kiinnostunut lähinnä omaa asumistaan koskevista asioista kuten huoneiston kunnosta ja vuokran määrästä. Yhtiön pitkäjännitteistä toimintaa asukas ei miellä tärkeimmäksi omaa asumistaan koskevaksi asiaksi. Yleensä asukastoiminta nähdään vain osallistumisena oman talon asioiden hoitamiseen, mutta aktiivinen ja asioista laajemmin kiinnostunut asukas voi osallistua yhtiön asioihin erilaisissa yhteishallintolain mukaisissa toimielimissä. Yhteistoiminta riippuu hyvin pitkälti yhtiön koosta ja alueellisesta laajuudesta ja sitä voidaan harjoittaa monilla eri tavoilla. Yhtä ainoaa ideaalista mallia ei voida määritellä, vaan yhteistoiminnan toimivin tapa määräytyy aina paikallisten olosuhteiden mukaan. (Yhteishallinto ja toimiva vuokra-asuminen 2007: 12.)

Yhteistoiminnalla voidaan saavuttaa lukuisia etuja, joista hyötyvät niin omistaja kuin asukkaatkin (kuva 3). Yhteistoiminnalla voidaan lisätä asumisen ja ympäristön viihtyisyyttä. Positiivisella kanssakäymisellä naapurien kanssa on mahdollista saavuttaa yhteistä hyvää ja lisätä lähiympäristöstä välittämistä. Asukkaiden keskinäisen yhteydenpidon ja kanssakäymisen lisääntyminen on eduksi koko asukasyhteisölle sekä omistajalle. Asioiden hoitaminen vaatii molemmilta osapuolilta pitkäjännitteisyyttä sekä asiallisen palautteen antamista ja vastaanottamista. (Yhteishallinto ja toimiva vuokra-asuminen 2007: 13.)



Kuva 3. Yhteistoiminnalla saavutettavia etuja (Yhteishallinto ja toimiva vuokra-asuminen 2007: 13).

Yhteistoiminnalla voidaan lisätä tietoa eri osapuolien välillä. Kun tuoretta ja perusteltua tietoa jaetaan kaikille, voidaan saada asioiden toimiminen sujuvammaksi sekä vähentää epämääräisiä huhuja ja väärin tietojen leviämistä. Yhteistoiminnan tulokset voivat heijastua myös taloudellisina etuina, jolloin tyytyväisyys asumiseen näkyy asuntojen ja talojen kunnossa ja ylläpidossa. Asukkaiden ollessa kokonaisuudessaan tyytyväisiä asumiseen sitoutuminen asuntoon lisääntyy ja asukasvaihtuvuus vähenee. (Yhteishallinto ja toimiva vuokra-asuminen 2007: 13.)

Hyvällä yhteistoiminnalla voidaan myös välttyä monenlaisilta ongelmilta, kun sen avulla lisätään luottamusta ja turvallisuuden tunnetta. Sanktioiden ja velvoitteiden liiallinen korostaminen voi aiheuttaa riitoja ja vastakkainasettelua osapuolten välille. Tällöin asioiden sijasta käsitellään henkilöihin liittyviä asioita ja ongelmat ”henkilöityvät” ja toiminta jumittuu. Olennaista on se, että aika ja energia käytetään oikeisiin asioihin ja toimintaan, eikä organisaatioiden pyörittämiseen ja menettelytapoihin. Hyvällä yhteistoiminnalla voidaan parantaa myös kilpailukykyä ja imagoa. Laadukkaalla tuotteella pärjätään kilpailussa hyvistä asukkaista vuokra-asuntomarkkinoilla. Kilpailu motivoituneista asukkaista ohjaa omistajaa välittämään asukkaiden tarpeista ja panostamaan asumisen laatutekijöihin. Tuloksena on hyvä käyttöaste, vähäinen asukasvaihtuvuus ja parempi taloudellinen tulos, joka hillitsee vuokrien korotuspaineita. (Yhteishallinto ja toimiva vuokra-asuminen 2007: 13.)

## **2.3 Asukasdemokratia ja asukkaiden osallistuminen**

Asukasdemokratialla tarkoitetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) määritelmän mukaan asukkaiden osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuuksia talon hallintoa ja hoitoa koskeviin päätöksiin. Asukasdemokratian tavoitteena on edistää vuokratalon omistajien ja vuokralaisten välistä tiedonvälitystä, yhteistyötä ja luottamusta sekä lisätä keskinäistä vastuuntuntoa taloa koskevissa asioissa. Asukkaiden ja vuokratalon omistajan keskinäinen luottamus ja yhteistyö talon asioiden hoidossa ovat osoittautuneet tärkeäksi tekijäksi vuokratalon kunnossapidon edistämiseksi sekä asukasviihtyvyyden parantamisessa. Asukasdemokratian avulla pyritään myös taloudellisiin tuloksiin joten asukkailla tulee olla mahdollisuus osallistua kiinteistönpitoa koskevaan päätöksentekoon ja erityisesti hoitomenoja koskeviin päätöksiin. Vuokratalon hoitomenoissa voidaan asukkaiden toimin

saavuttaa jonkin verran kustannussäästöjä, esimerkiksi veden kulutuksessa ja puhtaanapitokustannuksissa. (Asukasdemokratia 2008: 5–6.)

Asukasdemokratian, asukasyhteistyön sekä yleisesti hyvän asumisen edistämiseksi ovat eri tahot laatineet oppaita. Yleisellä tasolla vuokra-asukkaille suunnattuja oppaita, joissa tarjotaan käytännön esimerkkejä asukasdemokratian toteuttamisesta ja asukastoiminnasta, on tarjolla muutamia (esim. Viiala 2007, Asukasdemokratia tavaksi taloon 2008) sekä asumista kokonaisvaltaisemmin käsitteleviä oppaita, joissa pyritään eri toimilla ja yhteistyöllä ekologisesti, taloudellisesti kestäväan ja hyvään asumiseen vuokrataloyhtiöissä (esim. Suihkonen 2010, Heinilä ym. 2011). Näiden lisäksi eri vuokrataloyhtiöt ovat laatineet omia asukasoppaitaan, joissa käsitellään yhteishallintoa ja asukasdemokratiaa sekä asumisen käytäntöjä ja hyviä toimintatapoja. Myös kiinteistöjen omistajille ja isännöitsijöille on oppaita ja ohjeistuksia asukastoiminnan ja yhteistyön hyödyntämisestä (esim. Karvinen 1995, Elosuo 2000: 58–62).

### **2.3.1 Vuokralaisten vaikutusmahdollisuudet**

Asukkaiden todelliset vaikutusmahdollisuudet vaihtelevat sen mukaan missä vaiheessa asukkaita kuullaan, mikä on vaikuttamisen aste ja mihin asioihin päästään vaikuttamaan. Kun pyrkimyksenä on arvioida asukkaiden todellisia mahdollisuuksia osallistua omaa asuintalooaan koskevaan päätöksentekoon, on olennaista missä suunnittelun ja päätöksenteon vaiheessa asukkaat pääsevät asioihin vaikuttamaan. Eli pääsevätkö asukkaat vaikuttamaan kyseessä olevaan asiaan suunnitteluvaiheessa, valmisteluvaiheessa, päätöksentekovaiheessa, toteutusvaiheessa vai toteutuksen valvontavaiheessa. Onkin tärkeää, että asukkaat pääsevät osallistumaan jo asian valmisteluvaiheessa, sillä mitä pidemmälle asian valmistelussa on edetty, sitä vaikeampi sisältöön on enää vaikuttaa. Jos asukkaat pääsevät osallistumaan vain päätösten valmisteluun, voivat kyseeseen tulla seuraavat osallistumisen asteet: tietojen saaminen, aloiteoikeus, kuulluksi tuleminen, lausunnon antaminen ja neuvottelumahdollisuus. (Asukasdemokratia 2008: 6–7.)

Varsinaiseen päätöksentekoon vaikuttamisesta on kyse silloin, kun asukkaiden edustaja on mukana päätösvaltaisena jäsenenä esimerkiksi kiinteistöosakeyhtiön hallituksessa ja pääsee osallistumaan päätöksen tekemiseen, toteuttamiseen ja toteutumisen valvontaan. Itsehallin-

nosta puhutaan silloin, kun vuokralaiset tekevät itsenäisesti päätöksiä talon hoidon ja kunnossapidon järjestämisestä sekä tehtävistä korjauksista ja perittävän vuokran määrästä. Asukkailla on käytännössä päätösvalta silloin, kun esimerkiksi kiinteistöosakeyhtiön hallitus muodostuu kokonaan tai sen enemmistö vuokralaisista. (Asukasdemokratia 2008: 7.)

On luonnollista, että asukkaat haluavat vaikuttaa nimenomaan omaa taloaan koskeviin päätöksiin. Asukkaita eniten kiinnostavat asiat liittyvät vuokriin, korjauksiin, huoltoon, yhteisten tilojen käyttöön sekä yhteisten tilaisuuksien järjestämiseen. Oleellista asukasdemokratian toimivuudelle on se, että asukkaat pääset osallistumaan ja vaikuttamaan sekä taloudenhoitoon että arkipäiväisiin käytännön asioihin. Vaikka oman talon tai taloryhmän ulkopuolelle ei vuokralaisten osallistumismahdollisuudet varsinaisesti ulotu, voivat asukkaat yhteistoiminnallaan vaikuttaa myös lähiympäristön kehittämiseen. (Asukasdemokratia 2008: 7.)

Vuokra-asukkaiden vaikutusmahdollisuudet omaa asumistaan koskeviin asioihin voivat olla todellisuudessa paljon laajemmat kuin mitä yhteishallintolaki velvoittaa. Joissakin tapauksissa vuokralaiset pääsevät vaikuttamaan ja osallistumaan esimerkiksi asuntojensa peruskorjauksen suunnittelu- ja toteutusvaiheessa, mikä taas pitkällä tähtäimellä hyödyttää niin asukasta kuin kiinteistön omistajaa. Asukkaiden keskinäisen yhteistyön lisääminen yhteisten projektien kautta voi kuitenkin tuottaa monenlaisia lopputuloksia. Esimerkiksi asuntojen perusparannusprosessin yhteydessä asukkaiden keskinäinen kanssakäyminen voi tiivistyä ja kehittyä myönteisempään suuntaan tai huonossa tapauksessa asukkaiden keskinäiset välit voivat kiristyä ja taantua (Soimakallio 1992: 34–35).

Harvinaisempaa on se, että vuokralaiset pääsevät osallistumaan vuokra-asuntojen suunnitteluun alusta alkaen. Vuokra-asuntojen yhteissuunnittelun koehankkeista saatujen kokemusten mukaan asukkaiden osallistumisesta suunnitteluun on lopulta hyötyä niin vuokranantajalle kuin asukkaalle, vaikka suunnittelu- ja toteutusprosessi pitkittyikin yhteissuunnittelun takia. Asukkaat, jotka ovat saaneet päättää asuntoansa koskevista valinnoista, viihtyvät asunnossaan ja tuntevat sen enemmän omaksi kodiksi kuin tavallisen sosiaalisen vuokra-asunnon. Näin ollen he asuvat kyseisessä asunnossa pidempään ja pitävät sen paremmassa kunnossa, jolloin tämänkaltainen sitoutuminen tuo konkreettisia hyötyjä myös vuokranantajalle. (Hynynen 2000: 41–42).

### 2.3.2 Vuokralaisten osallistumiseen vaikuttavat tekijät

Osallisuuden problematiikka liittyy yleisellä tasolla tarkasteltuna lähes kaikkiin suuriin yhteisöllisen vallankäytön kysymyksiin. Yleisesti ottaen osallisuuden käsite liittyy kuulumi- seen yhteiskuntaan tai johonkin yhteisöön sekä kysymykseen poliittisten yhteisöjen toimin- tatavoista. Osallistuminen liittyy käsitteenä konkreettisemmin kansalaisten oikeuksiin ja velvollisuuksiin itseään ja lähipiiriään koskevassa päätöksenteossa. (Bäcklund ym. 2002: 7.) Osallisuuden problematiikka on läsnä myös vuokralaisten yhteisöllisen vallankäytön eli asukasdemokratian toteutumisen tutkimisessa. Tässä tutkimuksessa osallisuutta tarkastel- laan vuokralaisten osallistumismotivaatioon vaikuttavien tekijöiden kautta, sillä niiden avulla voidaan selvittää vuokralaisten osallistumisen taustaa sekä osallistumisen potentiaa- lia.

Asukastoiminnan syntyminen taustana on usein joku alueen asukkaille yhteinen ongelma johon asukkaat pyrkivät saamaan parannusta kollektiivisen toiminnan avulla. Esimerkiksi eräällä Timo Piiraisen (1993) tutkimalla Helsingin kaupungin vuokrataloalueella asukas- toiminta sai alkunsa 1970-luvulla ensisijaisesti alueella esiintyvien sosiaalisten ongelmien takia. Nuorison runsaslukuisuus ja kaupunginosan toiminnallinen köyhyys aiheuttivat alu- eella ”nuoriso-ongelman”, joka näyttäytyi aikuisväestölle muun muassa ilkeinä, pa- hoinpitelyinä ja päihteidenkäyttönä. Tällainen äärimmäiseksi koettu tilanne loi edellytykset asukkaiden yhteistoiminnalle. Aktiivisten asukkaiden vetämän asukastoiminnan toiminta- strategiana oli ensiksi asuinyhteisön normiston sekä sosiaalisen kontrollin lujittaminen, ja tämän jälkeen lasten ja nuorten sosiaalistaminen kyseiseen normistoon. Vaikka kyseisen alueen ”nuoriso-ongelman” ratkaisemisen merkittävin tekijä oli lopulta nuorison kasvaminen aikuisikään, lienee myös asukastoiminnan kautta lujittuneella sosiaalisella kontrollilla ollut oma vaikutuksensa tilanteen parantumiseen. (Piirainen 1993: 183–186.)

Brian Conway ja David Hachen, JR. ovat tutkineet vuokralaisten osallistumiseen moti- voivia tekijöitä peilaten niitä aikaisempiin tutkimuksiin koskien sosiaalista asumista, kan- salaisosallistumista ja kollektiivista toimintaa. He määrittelevät tutkimuksensa pohjalta neljä yhdistelmää tekijöistä, jotka voivat aiheuttaa vaihtelua kunnallisten vuokratalojen asukkaiden motivaatiossa osallistua vuokralaisyhdistyksiin ja yhteisölliseen toimintaan. Nämä neljä osa-alueita, jotka heidän mukaansa voivat vaikuttaa yksilötasolla osallistumi-

seen, ovat naapuruussuhteet, epäkohdat ja valituksen aiheet, resurssit ja rajoitukset sekä toiminnan vaikuttavuus. (Conway & Hachen 2005: 25–26.)

Sen lisäksi, että määritellään tekijät jotka motivoivat vuokralaisia osallistumaan asukasyhdistysten toimintaan, on tärkeää tarkastella miten nämä osallistumista määrittävät tekijät vaikuttavat kokonaisuudessaan osallistumisen prosessiin. Ensinnäkin, Conway ja Hachen ovat sitä mieltä, että heidän kutsumaansa niin sanottuun *yleismaailmalliseen osallistumismekanismiin* linkittyvät epäkohdat ja valituksen aiheet, sekä osallistumiseen mahdollistavat tekijät kuten koulutus ja tunne toiminnan vaikuttavuudesta. Nämä tekijät voivat lisätä tai vähentää yksilön kykyä osallistua yhteisölliseen toimintaan kuten asukasyhdistyksen toimintaan. Toiseksi, jotkut tekijät eivät yleismaailmallisesti motivoi yksilöitä osallistumaan yhteistoimintaan, mutta voivat olla tärkeitä tietyn tason osallistumisessa, kuten paikallisissa asukasyhdistyksissä. Tätä Conway ja Hachen kutsuvat *paikallisen osallistumisen mekanismiksi*. Yhdessä nämä kaksi edellä mainittua osallistumisen mekanismia viittaavat siihen, että yleensä johonkin tietynlaiseen kansalaisjärjestöön osallistuminen on kaksiportainen prosessi. Toisin sanoen, useat eri tekijät lisäävät todennäköisyyttä, että yksilö osallistuu jonkun kansalaisyhteisön toimintaan. Lisäksi jotkut tietyt määrittävät tekijät lisäävät todennäköisyyttä, että yksilö osallistuu tarkoin määritellyn yhteisön kuten asukasyhdistyksen toimintaan. Esimerkiksi naapuruussuhteet ja pitkäaikainen asuminen alueella lisäävät todennäköisyyttä, että yksilö osallistuu vuokralais- tai asukasyhdistyksen toimintaan. (Conway & Hachen 2005: 26–27, 50.)

Kolmanneksi, edellä mainittujen mekanismien lisäksi, Conway ja Hachen korostavat erityisesti *sosiaalisten verkostojen mekanismin* vaikuttavan yksilön osallistumiseen. Aikaisempien tutkimusten pohjalta voidaan yleisellä tasolla todeta yksilöiden välisten sosiaalisten suhteiden olevan tärkeä kansalaisosallistumista määrittävä tekijä. Sosiaalisten suhteiden välityksellä levittyy tietoa esimerkiksi asukasyhdistyksistä ja tätä kautta niiden toimintaan saadaan osallistumaan lisää ihmisiä. (Conway & Hachen 2005: 26–27, 50.)

Loppujen lopuksi Conway ja Hanchen ovat sitä mieltä, että tekijät jotka ennakoivat vuokralaisten osallistumista, eivät juuri eroa tekijöistä jotka yleisestikin toimivat kansalaisosallistumisen syinä. Osallistuvilla vuokralaisilla on todennäköisemmin joitain valituksen aiheita, he tiedostavat vaikutusvaltansa ja he ovat asuneet nykyisellä asuinalueellansa pit-

kään muodostaen samalla sosiaalisia suhteita alueella. Verrattuna muuhun kansalaisosallistumiseen, vuokratulojen asukkaiden osallistumista ei kuitenkaan rajoita resurssien, kuten koulutuksen tai varallisuuden, puute. Merkittävä vuokralaisia osallistumaan motivoiva tekijä on tunne toiminnan vaikuttavuudesta. Vaikuttavuutta voidaan lisätä osoittamalla osallistujille, että heidän toiminnallaan on merkitystä ja vaikutusta. Osallistumista voidaan lisätä myös käytännössä tiedottamalla vuokralaisia heitä koskevista asioista sekä osallistumisen ja vaikuttamisen mahdollisuuksista. Näin ollen paikallisilla viranomaisilla ja muilla asiantuntijoilla on mahdollisuus myös omilla toimillaan lisätä vuokralaisten osallistumista asuinyhteisön henkiseen ja fyysiseen ylläpitoon. (Conway & Hachen 2005: 48–49.)

Tarkasteltaessa osallistumiseen motivoivia tekijöitä, on hyvä kiinnittää huomiota myös osallistumattomuuteen ja sen syihin. Kim McKeen (2008) mukaan syy vuokralaisten osallistumattomuuteen on joku muu kuin pelkkä kiinnostuksen puute. Asukkaiden osallistumattomuuden syy ei siis ole yksinkertaisesti vain välinpitämättömyys, vaan sen taustalla paljon monimuotoisemmat syyt. Painostus vuokralaisten valtaistamiseen on jakanut vuokralaiset osallistuvaan vähemmistöön ja epäaktiiviseen enemmistöön. Tämän lopputuloksena ne asukkaat, jotka päättävät olla osallistumatta, määritellään välinpitämättömiksi, yhteisöstä vieraantuneiksi tai syrjäytetyiksi. Näitä epäaktiivisia vuokralaisia voidaan tästä syystä perustellusti yrittää aktivoida eri toimenpiteillä, heidän omaksi parhaaksi tietenkin. Aktiivisissa asukkaissa taas aiheuttaa ärtymystä se, että muut asukkaat kyllä valittavat asioista, mutta silti ovat passiivisia ja jättävät asiat muiden hoidattavaksi. (McKee 2008.)

Vaikka epäaktiiviset asukkaat nähdään usein vuokratulojen hallinnossa ja ylläpidossa ongelmana, McKeen mielestä ei ole yksiselitteistä miksi jotkut yksilöt päättävät olla osallistumatta. Vuokralaiset kyllä osallistuvat sellaisiin asioihin jotka he kokevat itselleen tärkeiksi, ja tämä taas kertoo piilevästä motivaatiosta osallistumiseen, joka aktivoituu vain silloin kun aihe on tarpeeksi lähellä yksilön omia kiinnostuksen kohteita. McKeen tutkimusten mukaan käytännönläheisempi näkökulma osallistumiseen on se, että vuokralaisten itsensä mielestä vuokranantajan tulisi sitoutua tarjoamaan asukkaille erilaisia osallistumisen mahdollisuuksia, niin eri toimielimissä kuin niiden ulkopuolellakin. Vaikka asukkaita ei voida, eikä pidäkään pakottaa osallistumaan, voivat yhtiöiden edustajat innovatiivisilla ja inspiroivilla osallistumisen muodoilla rohkaista asukkaita ottamaan selvää vaikutusmahdollisuuksistaan ja osallistumaan vuokratulojen hallintoon. Loppujen lopuksi pitää kuitenkin



kin muistaa, että osa asukkaista ei ole vaikutusmahdollisuuksista huolimatta kiinnostuneita osallistumaan, ja heidän päätöstään pitää kunnioittaa. (McKee 2008.)

### **2.3.3 Vuokralaisten järjestäytyminen yhdistyksiin**

Vuokra-asukkaat ovat Suomessa ajaneet etujaan ja järjestäytyneet oma-aloitteisesti asukasyhdistyksiin jo kauan ennen yhteishallintolakia. Sodan jälkeisissä oloissa koettiin tarve muodostaa vuokralaisyhdistyksiä etuja ajamaan valtakunnallinen yhteisjärjestö ja tästä syystä perustettiin Vuokralaisten Keskusliitto ry kesäkuussa vuonna 1946. Perustavassa kokouksessa oli edustettuina Helsingin, Turun, Tampereen, Kotkan, Jyväskylän ja Lahden vuokralaisyhdistykset. Vuokralaisten Keskusliiton toimintaa ei rajattu tiukasti koskemaan vain vuokralaisten asioita vaan toiminnan tarkoitus oli vaikuttaa kokonaisvaltaisesti asumisoloihin. Yhdistyksen tavoitteina oli poistaa sotien jälkeinen asuntopula, turvata vuokralaisten ja muiden asukkaiden asemaa, kohottaa ja parantaa asumisen laatua sekä edistää yleishyödyllistä asuntorakentamistoimintaa. (Tonttila 1996.)

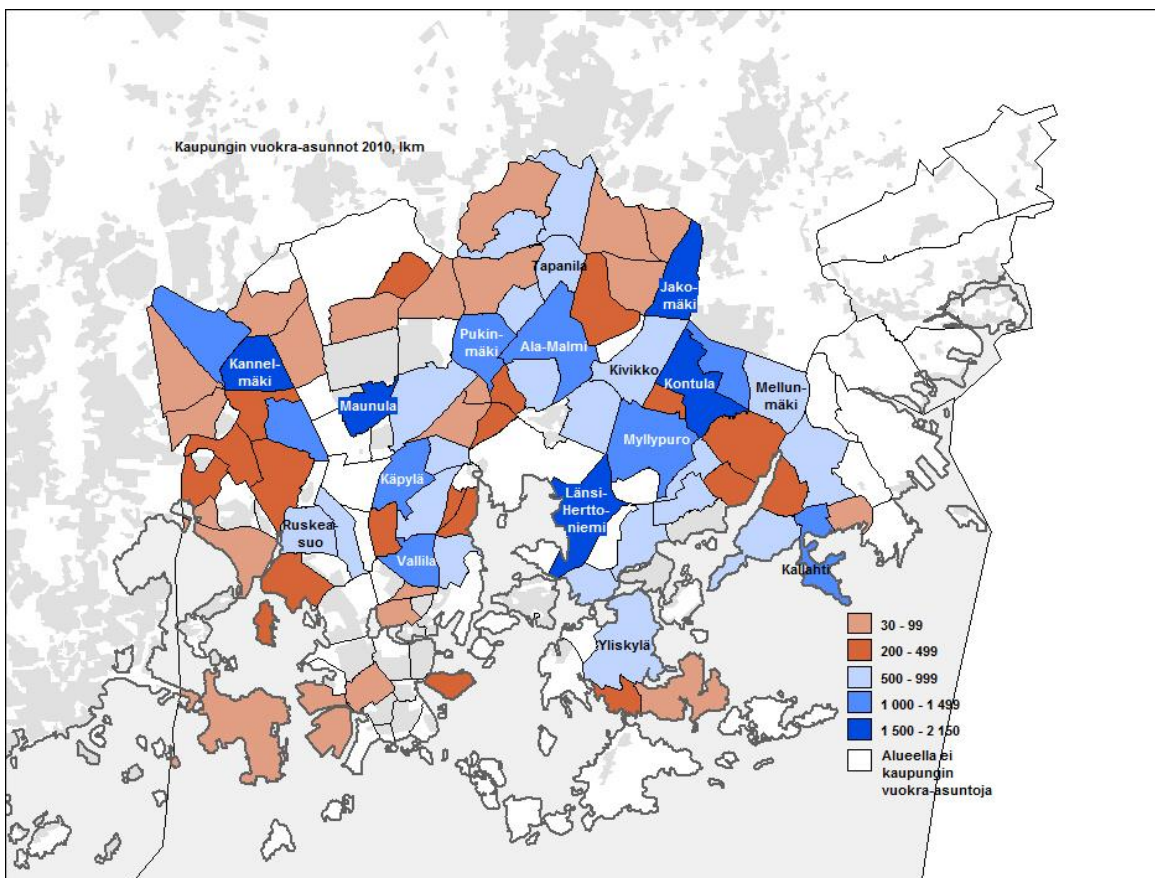
Vuokralaisten Keskusliiton rooli asumisasioiden osalta on ollut koko sen historian ajan merkittävä. Yhdistys on ollut jatkuvasti aktiivisesti mukana julkisissa keskusteluissa ja tehnyt eri tahoille aloitteita asumisolojen parantamiseksi. Yhdistys on toiminut yhdyskuntasuunnittelun ja asuntotutkimuksen aloitteentekijänä sekä osallistunut valtiohallinnon asumisasioiden osalta päätöksentekoon ja sen kehittämiseen. (Tonttila 1996.) Tänä päivänä yhdistys kantaa nimeä Vuokralaiset VKL ry, mutta sen toimintaperiaatteet ovat samat kuin ennenkin eli toimia vuokralaisten edunvalvojana ja asumisen asiantuntijana. Yhdistys toimii kattojärjestönä useille paikallisille vuokralaisyhdistyksille tarjoten jäsenilleen muun muassa apua arjen asumisen kysymyksiin sekä lakineuvontaa. Toiminnan tavoitteena on rakentaa hyvässä hengessä vuorovaikutusta asuntoasioissa eri tahojen välillä ja toimia aloitteellisenä vuokralaisten edustajana. (Vuokralaiset VKL ry 2012.)

Vuokralaiset VKL ry:n lisäksi myös toinen yhdistys, Asukasliitto ry, toimii valtakunnallisena hyvän, kohtuuhintaisen ja terveellisen asumisen puolestapuhujana. Kyseinen yhdistys on profiloitunut olemaan kokonaisvaltaisesti eri asumismuotojen asukkaiden sekä erilaisten asukasyhdistysten ja asukkaiden yhteisöjen edunvalvoja ja asumisasioiden edistäjä. (Asukasyhdistysliitto ry 2012.) Paikallisista vuokralaisyhdistyksistä tämän tutkimuksen kannalta ehkä

olennaisin on Helsingin kaupungin vuokra-asukkaiden yhdistys ry (HKVY), joka perustettiin vuonna 1967 ajamaan Helsingin kaupungin vuokra-asukkaiden etuja. HKVY:n toiminnan tarkoituksena on toimia Helsingin kaupungin aravavuokra-asunnoissa asuvien ihmisten yhdyssiteenä, valvoa vuokralaisten yleisiä ja yhteisiä etuja vuokrasuhteita koskevis- sa asioissa sekä parantaa asumisolaja ja asumiskulttuuria yleensä (HKVY 2012.) Koska HKVY on perustettu kauan ennen yhteishallintolain ja vuokralaisdemokratian voimaanas- tumista, on sen toiminta nykypäivänä osiltaan päällekkäistä vuokralaisdemokratian eri toi- mielinten kanssa. Toisaalta HKVY:n ollessa rekisteröitynyt yhdistys, sen toimintaa ei ra- joita vuokralaisdemokratiasääntö, ja näin ollen yhdistys voi vapaasti omalla toiminnallaan ja valitsemillansa keinoilla valvoa ja ajaa vuokralaisten etuja.

### 3. Vuokralaisdemokratia Helsingin kaupungin vuokrataloissa

Helsingin kaupunki on Suomen suurin vuokranantaja. Helsingin kaupungin omistuksessa olevia asuntoja on koko Helsingin asuntokannasta 13 %, aravvuokra-asunnoista kaupungin yleisen asunnonjaon piiriin kuuluvat muodostavat 64 % ja koko Helsingin vuokra-asuntokannasta 30 %. (Kaupungin vuokra-asunnot... 2011: 7.) Kaupungilla on noin 43 000 aravvuokra-asuntoa, joissa asuu noin 86 000 asukasta, eli joka kuudes helsinkiläinen asuu kaupungin vuokra-asunnossa (Tietoja Helsingin... s.a.: 33). Kaupungin vuokra-asuntojen kysyntä on jatkuvasti korkealla tasolla, sillä nämä omakustannusperiaatteella hoidetut vuokra-asunnot ovat edullisia ja niissä voi asua niin pitkään kuin haluaa. Lisäksi asunnon hakeminen ja välitys ovat maksuttomia, eikä asunnon vastaanottajalta peritä vuokrakuuksia tai muita takuumaksuja. Kaupungin asuntoja on tarjolla lähes kaikkialta kaupungista, lukuun ottamatta eteläisimpiä kaupunginosia (kuva 4). (Helsingin kaupungin kiinteistövirasto 2012.)



Kuva 4. Helsingin kaupungin vuokra-asuntojen määrä osa-alueittain 2010 (Kaupungin vuokra-asunnot... 2011: 7).

Ennen vuoden 2012 fuusiota Helsingin kaupungin noin 43 000 aravavuokra-asunnon omistus oli jaettu alueellisesti 21 kiinteistöyhtiölle. Kiinteistöyhtiöiden fuusion yksi pääasiallinen tarkoitus oli muun muassa mahdollistaa pääomakustannusten tasaaminen kaupungin koko aravavuokrakantaan. Helsingin kaupungin asunnot Oy (Heka Oy) syntyi 31.12.2011 kun siihen fuusioituivat Helsingin kaupungin alueelliset kiinteistöyhtiöt, jotka muuttuivat fuusion myötä Hekan alaisiksi alueyhtiöiksi. Heka on Helsingin kaupungin omistama yhtiö, jonka toimialana on omistaa tai hallita tontteja ja niillä olevia tai niille rakennettavia asuinrakennuksia, joiden huoneistot vuokrataan. Yhtiö vastaa Helsingin kaupungin omistajaohjauksen mukaisesti valtion tuella rahoitettujen kaupungin aravavuokratalojen hallinnosta, eli pääomatalouden hallinnasta, suunnittelusta, valvonnasta ja kehittämisestä sekä pääomavuokrien laskennasta. Yhtiön toiminta on voittoatavoittelematonta eikä se jaa osinkoa. (Heka 2012.)

Helsingin kaupungin vuokratalojen asukkailla on ollut jo ennen yhteishallintolakia mahdollisuus vaikuttaa yhtiöidensä hallintoon. Vuodesta 1981 alkaen kaupungin vuokralaisilla oli kussakin yhtiöryhmässä mahdollisuus valita vaaleilla neljän vuoden välein vuokralais-toimikunta edustamaan itseään. Vuokralaistoimikunnassa oli seitsemän vaaleilla valittua jäsentä sekä heidän varajäsenensä ja tehtävinä oli muun muassa antaa lausuntoja yhtiöryhmään kuuluvien yhtiöiden asioista sekä valita keskuudestaan kaksi asukasedustajaa yhtiöryhmän hallitukseen. Kiinteistöyhtiön tai yhtiöryhmän hallitus oli yhtiön korkein päättävä elin ja siihen kuului kahden asukasjäsenen lisäksi kaksi luottamusmiestä ja yksi virkamies. Kaupungin hallituksen roolina oli muodostaa muodollinen yhtiökokous ja valita kaupungin edustajat yhtiön hallintoon. Asukkaiden osallistuminen vuokralaisdemokratiaan kuitenkin vaihteli suuresti yhtiöryhmittäin ja parhaimmillaan vaaleihin osallistui asukkaista 30 prosenttia ja heikoimmillaan 10 prosenttia. Ongelmana olikin juuri asukasedustuksen puute, sillä suuremmissa yhtiöryhmissä kaikista yhtiöistä ei ollut asukasedustajaa vuokralaistoimikunnassa saati sitten hallituksessa. (Korhonen 1993: 13–14).

Ennen yhteishallinnon käynnistymistä noin joka toisessa yhtiössä oli jossain vaiheessa toiminut talokohtaisia talotoimikuntia, mutta niiden toiminnalla oli ollut lähinnä merkitystä talon asukkaiden yhteishengen luojana, vapaa-ajan toiminnan ja talkoiden järjestämisessä eikä niinkään yhtiön hallinnossa. Yhteishallinnon käynnistymistä edeltävä vuonna vain noin joka seitsemännessä taloyhtiössä oli talotoimikuntatoimintaa ja noin joka kolmannes-

sa yhtiössä ei ollut koskaan ollut talotoimikuntaa. Kun laki yhteishallinnosta astui voimaan, valittiin lain mukaisissa ensimmäisissä asukaskokouksissa talotoimikunta tai luottamushenkilö lähes kaikkiin kaupungin vuokrataloyhtiöihin. Talotoimikuntatoiminnan laajentumisen myötä asukkaiden osallistuminen yhtiöidensä hallintoon lisääntyi samalla selvästi. (Korhonen 1993: 14.)

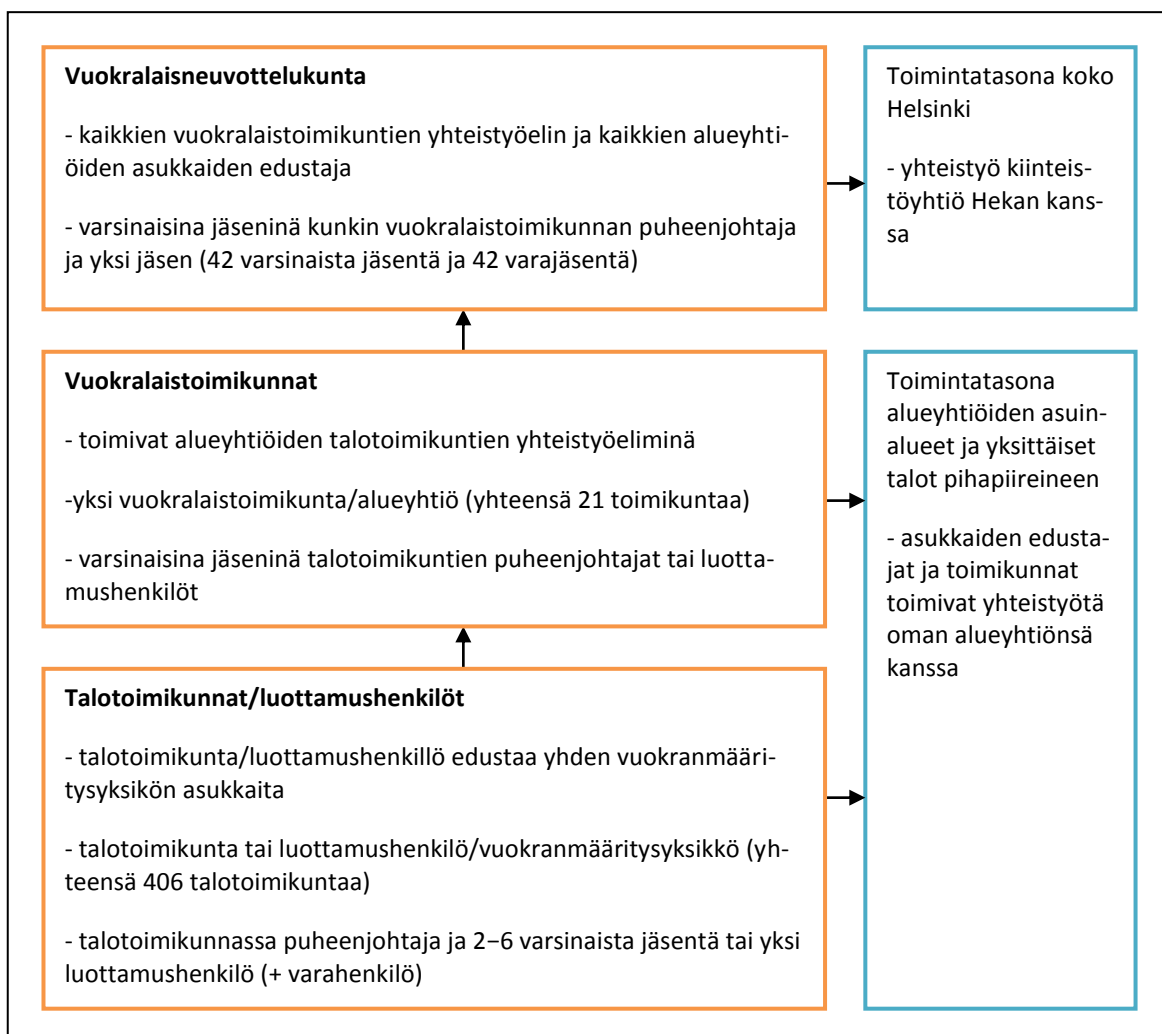
### **3.1 Vuokralaisdemokratian toimintatasot ja toimielimet**

Yhteishallintolain voimaan astuessa vuonna 1991 Helsingin kaupunginvaltuusto hyväksyi osaltaan lain tuomat muutokset vuokratalojensa hallintoon ja otti käyttöön Helsingin olosuhteisiin sovelletun vuokralaisdemokratiasäännön (Korhonen & Huovinen 1996: 14). Vuokralaisdemokratiasäännön mukaan vuokralaisdemokratian tarkoituksena on yhteishallintolain mukaisesti antaa asukkaille päätösvaltaa ja vaikutusmahdollisuuksia omaa asumistaan koskevissa asioissa sekä lisätä asumisviihtyvyyttä ja edistää vuokratalojen kunnossapitoa ja hoitoa. Vuokralaisdemokratiasääntöä noudatetaan Helsingin kaupungin omistamien valtion lainoittamien vuokratalojen ja vuoden 2002 alun jälkeen rahoitettujen ja rakennettujen korkotukivuokra-asuntojen hallinnossa sekä soveltuvin osin kaupungin muissa korkotukivuokra-asunnoissa. Lisäksi sääntöä noudatetaan kiinteistöyhtiön, eli Hekan, omistamien alueellisten isännöinti- ja huoltoyhtiöiden, eli alueyhtiöiden, hallinnossa. Tarkemmat ohjeet säännön soveltamisesta antaa kaupunginhallitus ja käytännön ohjeita kiinteistöyhtiö. (Vuokralaisdemokratiasääntö 2011: 1.) Vuokralaisdemokratiasäännön soveltamisesta on myös laadittu erilliset menettelyohjeet (kts. Menettelyohjeet Helsingin kaupungin... 2005), joissa selvennetään yksityiskohtaisesti esimerkiksi eri toimielinten tehtäviä ja toimintatapoja.

Vuokralaisdemokratiasääntöä on osiltaan muutettu ja tarkennettu viimeisen 20 vuoden aikana joitakin kertoja. Helsingin kaupunginvaltuusto hyväksyi viimeisimmän muutoksen lokakuussa 2011. Tarve vuokralaisdemokratiasäännön muutokselle johtui alueellisten kiinteistöyhtiöiden fuusioitumisesta Hekaan sekä kyseisen fuusion aiheuttamasta hallintojärjestelmän muutoksesta, joka heijastui osiltaan myös vuokralaisdemokratian soveltamiseen.

Vuokralaisdemokratian toimielimet, joita tässä tutkimuksessa tutkitaan, ovat talotoimikunnat, vuokralaistoimikunnat ja vuokralaisneuvottelukunta (kuva 5). Talotoimikunnan toi-

mintatasona on vuokranmääritysyksikkö, joka koostuu yhdestä tai useammasta talosta. Talotoimikunnan tehtävänä on edustaa vuokranmääritysyksikkönsä asukkaita. Alueyhtiöissä on eri määrät vuokranmääritysyksiköitä, ja näin ollen myös talotoimikuntien määrät vaihtelevat riippuen alueyhtiöstä. Vuokralaistoimikunnan toimintatasona on koko alueyhtiö, sillä se toimii alueyhtiön talotoimikuntien yhteistyöelimenä ja edustaa näin ollen kaikkia alueyhtiön asukkaita. Vuokralaisneuvottelukunta toimii kaikkien vuokralaistoimikuntien yhteistyöelimenä ja näin ollen sen tehtävänä on edustaa kaikkia Helsingin kaupungin vuokralalojen asukkaita. Seuraavissa alaluvuissa esitellään tarkemmin näiden eri toimielinten tehtäviä.



Kuva 5. Vuokralaisdemokratian toimielimet ja toimintatasot.

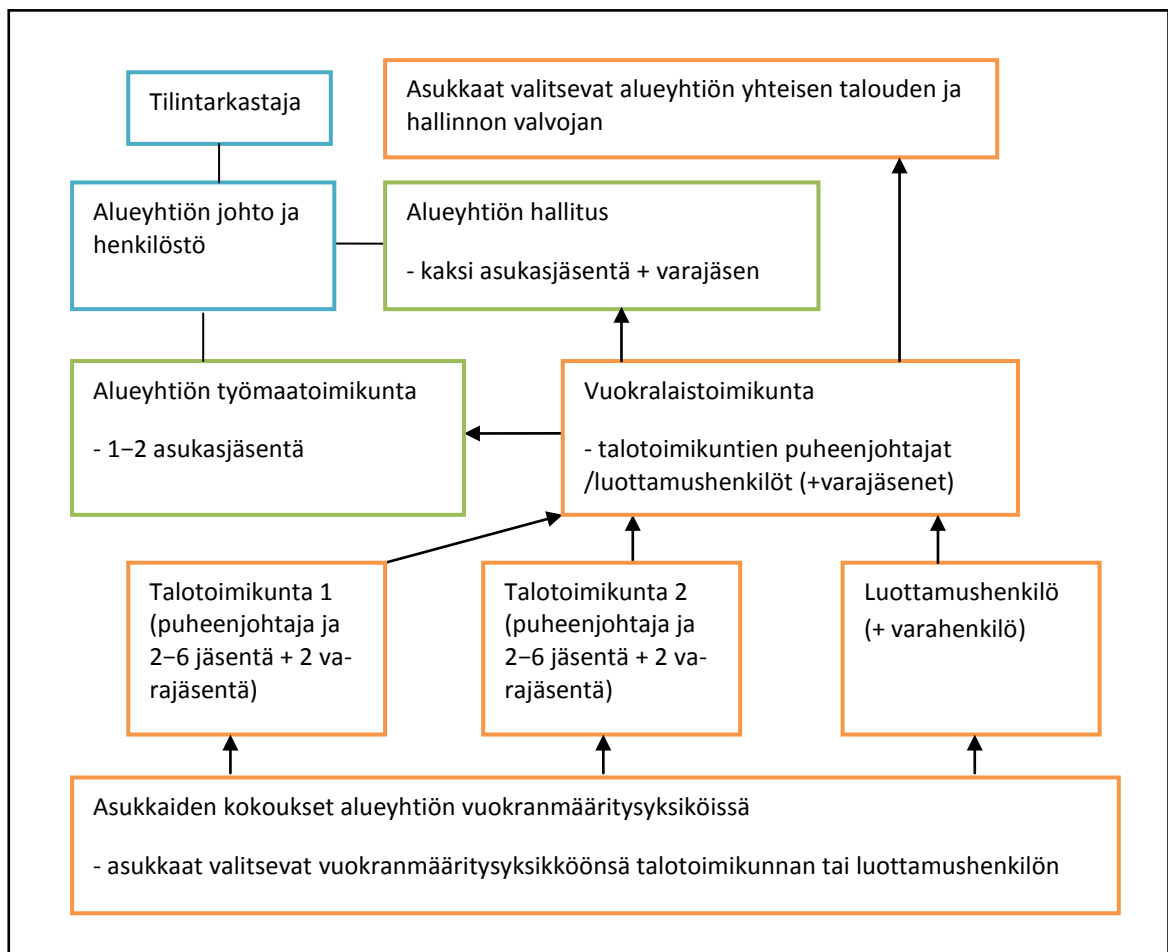
### 3.1.1 Asukkaiden kokousten, talotoimikuntien ja vuokralaistoimikuntien tehtävät

Jokaisen alueyhtiön kaikissa vuokranmääritysyksikössä on vähintään kerran kalenterivuodessa kutsuttava koolle *asukkaiden kokous*, jossa vuokranmääritysyksikön talon tai talojen asukkaat ja muut huoneistojen haltijat käyttävät yhteishallintolain ja vuokralaisdemokratiasäännön mukaista päätösvaltaansa. Asukkaiden kokous valitsee vuokranmääritysyksikölleen talotoimikunnan tai luottamushenkilön sekä tekee alueensa vuokralaistoimikunnalle esityksen asukkaista ehdokkaiksi alueyhtiön hallituksen ja työmaatoimikunnan asukasjäseniksi, sekä alueyhtiön yhteiseksi talouden ja hallinnon valvojaksi. Lisäksi asukkaiden kokous tekee oman alueyhtiönsä vuokralaistoimikunnalle esityksen asukkaista ehdokkaiksi kiinteistöyhtiön hallituksen asukasjäseniksi sekä kiinteistöyhtiön yhteiseksi talouden ja hallinnon valvojaksi. (Vuokralaisdemokratiasääntö 2011: 1–2.)

Asukkaiden kokous valitsee vuokranmääritysyksikkönsä asukkaiden edustajaksi *luottamushenkilön* tai *talotoimikunnan*, jossa on puheenjohtajan lisäksi kahdesta kuuteen jäsentä sekä kaksi varajäsentä. Toimikunnan toimikausi on kaksi kalenterivuotta ja sen tehtävinä ovat vuokranmääritysyksikkönsä osalta muun muassa osallistua valmisteluun, neuvotella ja antaa lausunto vuokran tasoituksen suunnitelmista, talousarvioesityksestä ja vuokranmääritysesityksestä sekä pitkänajan korjaus- ja rahoitussuunnitelmista. Talotoimikunta nimeää asukkaiden edustajan vuokranmääritysyksikkönsä talojen peruskorjauksen suunnittelu-, työmaa- ja vastaavaan toimikuntaan. Lisäksi talotoimikunta päättää yhteisten kerhotilojen käytöstä sekä autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen vuokraus- ja jakoperiaatteista. Talotoimikunnan tehtävänä on myös edistää asumisviihtyvyyttä ja turvallisuutta sekä edistää asumiseen liittyvien erimielisyyksien ratkaisemista ja tarvittaessa toimia sovittelijana häiriötapauksissa. (Vuokralaisdemokratiasääntö 2011: 3–5.)

Kunkin alueyhtiön talotoimikuntien yhteistyöelimenä toimii *vuokralaistoimikunta*, jonka jäseninä toimivat jokaisesta vuokranmääritysyksiköstä talotoimikunnan puheenjohtaja tai luottamushenkilö. Vuokralaistoimikunnan tehtävänä on muun muassa osallistua valmisteluun, tehdä esityksiä, neuvotella ja antaa lausunto alueyhtiön yhteisestä hoitojärjestelmästä, isännöinnistä ja huoltotehtävien järjestämisestä, yhteisistä tiloista ja hankinnoista sekä yhteisistä korjaus-, rahoitus- ja vuokran tasoituksen suunnitelmista. Lisäksi toimikunnan tehtävänä on edistää ja tukea talotoimikuntien toimintaa ja näiden välistä yhteistyötä sekä kä-

sitellä asukkaiden ja talotoimikuntien tekemät aloitteet sekä alueyhtiön hallituksen toimikunnan käsiteltäväksi antamat asiat. Toimikunta myös valitsee asukkaiden kokousten esittämistä ehdokkaista asukasjäsenet alueyhtiön hallitukseen sekä yhteisen valvojan seuraamaan ja tarkastamaan alueyhtiön talouden ja hallinnon hoitoa. Fuusion myötä vuokralais-toimikunnan tehtäväksi on tullut myös tehdä asukkaiden kokousten asettamista ehdokkaista esitys vuokralaisneuvottelukunnalle ehdokkaiksi kiinteistöyhtiön, eli Hekan, hallituksen asukasjäseniksi sekä yhteiseksi valvojaksi seuraamaan ja tarkastamaan kiinteistöyhtiön talouden ja hallinnon hoitoa. (Vuokralaisdemokratiasääntö 2011, 6–8.) Vuokralaisdemokratiaa toteutetaan käytännössä siis pääasiallisesti alueyhtiöiden tasolla (kuva 6).



Kuva 6. Vuokralaisdemokratian toimielimet ja asukkaiden edustus alueyhtiössä.

Talotoimikunnat ovat tärkeimpiä asukkaiden edustajia ja lähimpänä asukkaita, sillä sen jäsenet asuvat ja elävät arkeansa samassa pihapiirissä edustamiensa asukkaiden kanssa. Myös vuokralaistoimikunnan merkitys on alueellisesti tärkeä, sillä sen tehtävänä on toimia



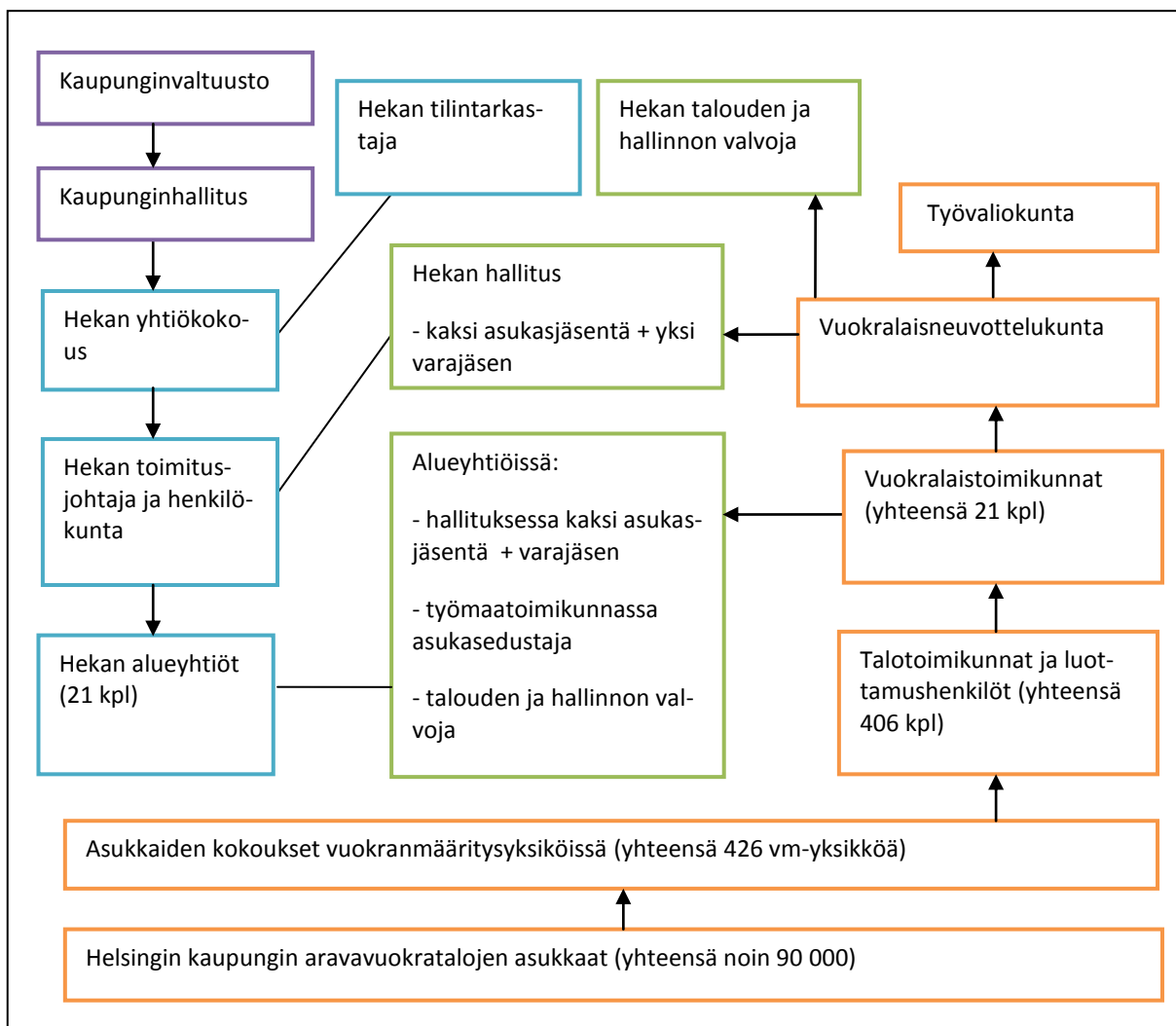
talotoimikuntien yhteistyöelimenä ja edustaa kaikkia alueyhtiön asukkaita. Kokonaisuudessaan asukkaiden edustuksen voidaan sanoa olevan hyvällä mallilla alueyhtiössä, ja periaatteessa asukkailla on hyvät osallistumismahdollisuudet alueyhtiönsä hallintoon.

### **3.1.2 Vuokralaisneuvottelukunta kaikkien vuokralaisten edustajana**

Kaikkien alueyhtiöiden vuokralaistoimikuntien yhteistyöelimenä ja koko kiinteistöyhtiön asukkaiden edustajana toimii *vuokralaisneuvottelukunta*, jossa varsinaisina jäseninä ovat kunkin vuokralaistoimikunnan puheenjohtaja sekä yksi vuokralaistoimikunnan keskuudestaan valitsema jäsen. Yhteensä neuvottelukunnassa on yhteensä 42 varsinaista jäsentä ja 42 varajäsentä. Neuvottelukunnan tehtävänä on tehdä esityksiä, neuvotella ja osallistua valmisteluun antamalla lausunto kiinteistöyhtiön yhteisestä hoitojärjestelmästä, isännöinnin ja huoltotehtävien järjestämisestä, yhteisistä tiloista ja hankinnoista sekä yhteisistä korjaus-, rahoitus- ja vuokran tasoituksen suunnitelmista. (Vuokralaisdemokratiasääntö 2011, 9–10.)

Neuvottelukunta valitsee vuokralaistoimikuntien esittämistä ehdokkaista kaksi asukasjäsentä kiinteistöyhtiön hallitukseen sekä yhteisen valvojan seuraamaan ja tarkastamaan kiinteistöyhtiön talouden ja hallinnon hoitoa. Lisäksi neuvottelukunta käsittelee vuokralaistoimikuntien ja talotoimikuntien sille tekemät aloitteet ja esitykset sekä kiinteistöyhtiön hallituksen neuvottelukunnan käsiteltäväksi antamat asiat ja tekee aloitteita, esityksiä ja antaa lausuntoja vuokralaisia koskevista asioista niistä päättävälle tahoille. Neuvottelukunnalla myös on oikeus valita keskuudestaan *työvaliokunta*, johon valitaan puheenjohtajan, varapuheenjohtajan ja sihteerin lisäksi enintään kaksi jäsentä ja kaksi varajäsentä. (Vuokralaisdemokratiasääntö 2011, 9–10.)

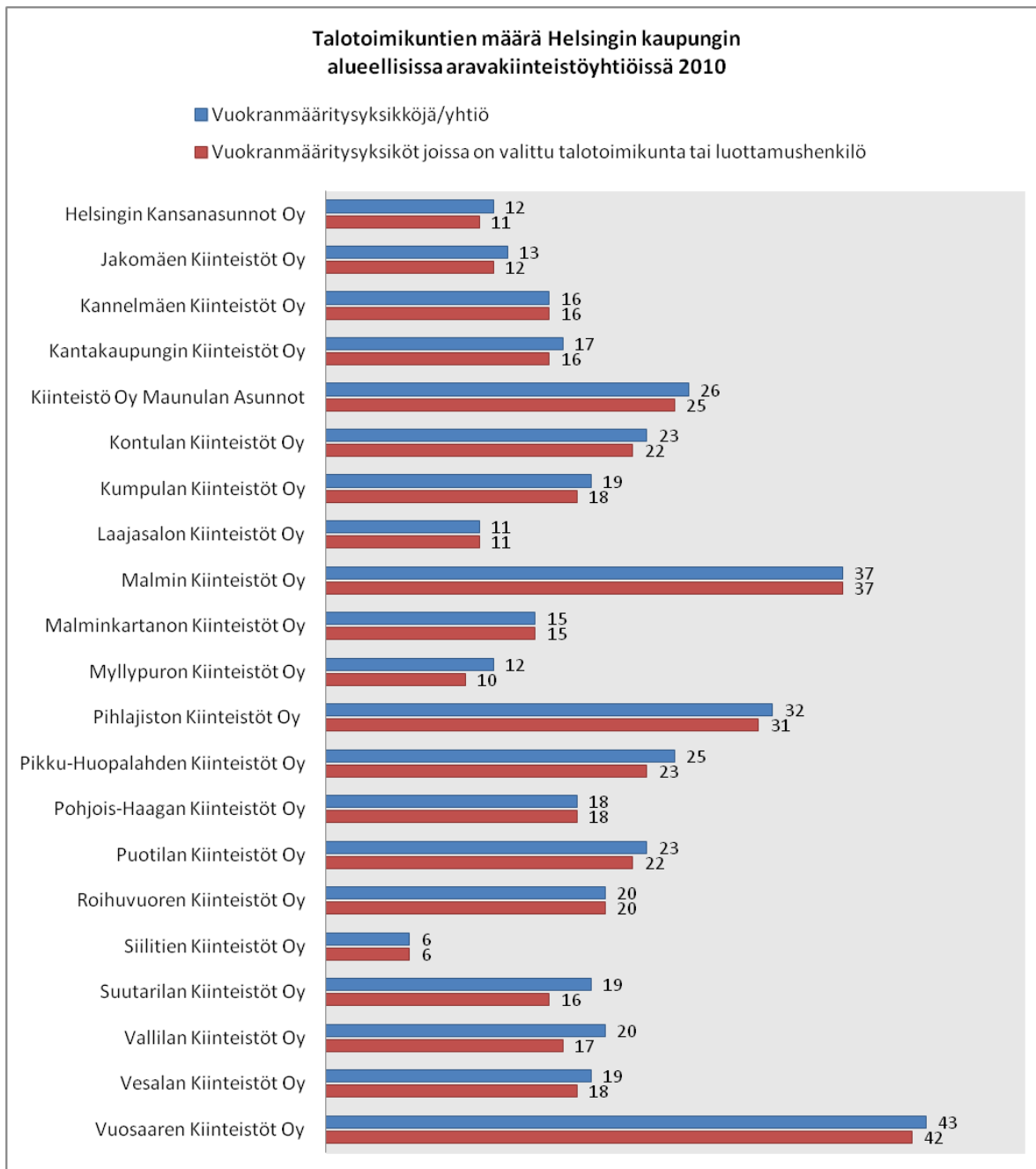
Helsingin kaupungin vuokrataloissa harjoittama vuokralaisdemokratia tarjoaa asukkailleen laajemmat osallistumismahdollisuudet hallintoon kuin yhteishallintolaki velvoittaa (kuva 7, vrt. kuva 1 sivulla 7). Vuokralaisdemokratian toimielinten ja asukasedustajien määrä on koko kaupungin tasolla tarkasteltuna valtava ja näin olleen sen koko koneiston pyörittäminen ja asukasedemokratian toteuttaminen on suuri haaste niin alueyhtiöille kuin Hekalle. Päävastuu vuokralaisdemokratiasäännön soveltamisessa käytännössä on alueyhtiöillä ja erityisesti yhtiöiden johdolla sekä henkilöstöllä on merkittävä rooli asukasyhteisön toteuttamisessa.



Kuva 7. Yhteishallinto ja vuokralaisdemokratia Helsingin kaupungin vuokrataloissa.

### 3.1.3 Vuokralaisdemokratian nykytila

Vuonna 2010 Helsingin kaupungin aravakiinteistöyhtiöissä oli yhteensä 426 vuokranmääritysyksikköä, joista 95 %:ssa toimi joko talotoimikunta tai luottamushenkilö (kuva 8). Seitsemässä alueyhtiössä toimi kaikissa vuokranmääritysyksiköissä jompikumpi luottamuselin. Lopuissa alueyhtiöissä luottamuselin puuttui vain maksimissaan kolmesta yhtiön vuokranmääritysyksiköstä, joten voidaan todeta, että kokonaisuudessaan asukkaita edustavien toimielinten olevan käytössä määrällisesti tarkasteltuna lähes täydellä kapasiteetilla. Talotoimikunnissa oli yhteensä arviolta noin 3000 jäsentä ja vuokralaistoimikunnissa noin 406 jäsentä. Vuokralaisneuvottelukunnassa on aina 42 jäsentä ja 42 varajäsentä.



Kuva 8. Talotoimikuntien ja luottamushenkilöiden määrä Helsingin kaupungin kiinteistöyhtiöiden vuokramääritysyksiköissä 2010 (Tietoja Helsingin... s.a.: 33, 46).

Merkille pantavaa on se, että vuokramääritysyksikköjen määrä vaihtelee suuresti alueyhtiöiden välillä. Vähiten vuokramääritysyksikköjä on Siilitiellä (6 kpl) ja eniten Vuosaassa (43 kpl). Myös vuokramääritysyksikköjen talojen, asuntojen sekä asukkaiden määrät vaihtelevat suuresti. Yhdessä vuokramääritysyksikössä voi olla esimerkiksi viisi taloa ja 200 asuntoa tai yksi talo ja 20 asuntoa. Näin ollen on vaikea määritellä kuinka montaa asukasta yksi talotoimikunta tai luottamushenkilö keskimäärin edustaa.

Helsingin kaupungin vuokralaisilla on saatavilla tietoa vuokralaisdemokratiasta hyvin vaihtelevasti ja paljon riippuu alueyhtiön panostuksesta asiasta tiedottamiseen. Vuokramääritysyksiköiden rapuissa on yleensä talotoimikunnan yhteystiedot. Alueyhtiöiden omilla internetsivuilla on hyvin vaihtelevasti saatavilla tietoa vuokralaisdemokratiasta sekä sen eri toimielimistä. Vuokralaisdemokratiassa hyvin kunnostautuneilla alueyhtiöillä on internetsivuillaan laaja-alaisesti esitelty esimerkiksi asukkaiden eri toimielimet sekä asukasedustajien yhteystiedot (esim. Heka-Jakomäki 2012), mutta toisilla alueyhtiöillä on minimaalisesti vuokralaisdemokratiaan liittyvää tietoa nettisivuillaan (esim. Heka-Siilitie 2012).

Alueyhtiöillä on käytössä asukkaille jaettavat Asukkaan käsikirjat (esim. Asukkaan käsikirja 2007), joissa on yleistä tietoa kaupungin aravavuokratalojen hallinnosta ja vuokralaisen oikeuksista ja velvollisuuksista sekä alueyhtiöiden omat ohjeistukset liittyen asumiskäytäntöihin. Helsingin kaupungin vuokrataloissa asuu paljon myös vieraskielisiä asukkaita ja heitä varten on laadittu englanninkielinen asumisopas (kts. Tenants` s handbook s.a.). Edellä mainituissa asukasoppaissa on lyhyesti esitelty vuokralaisdemokratiaa ja sen toimielimiä ja niiden tehtäviä, joten periaatteessa kaikilla vuokralaisilla pitäisi olla saatavilla tietoa vuokralaisdemokratiasta. Lisäksi kaikkiin kaupungin vuokra-asuntoihin jaetaan muutamana kerran vuodessa Helsingin kaupungin kiinteistöyhtiöiden asukaslehti Hima, jossa on ajankohtaisia artikkeleita liittyen muun muassa vuokra-asumiseen, Hekaan ja alueyhtiöihin sekä vuokralaisdemokratiaan.

### **3.2. Kokemuksia vuokralaisdemokratiasta ja yhteishallinnosta**

Yhteishallintolain tuoman uudistuksen myötä Helsingin kaupungin vuokratalojen hallinnossa alettiin pyrkiä asukasläheisempään toimintatapaan, todettiin myös tarve muutoksen tutkimiselle. Ensimmäinen Helsingin kaupungin tietokeskuksen toteuttama tutkimus tehtiin lähettämällä syksyllä 1991 valituille talotoimikunnille, luottamushenkilöille ja yhtiöiden toimitusjohtajille kysely yhteishallinnon käynnistymisestä. Tutkimusta jatkettiin keväällä 1995 kartoittamalla asukkaiden, vuokratalon johdon ja henkilökunnan yhteistyön sujuvuudesta. Seuraavaksi esitellään pääpiirteittäin näistä kahdesta tutkimuksesta (Korhonen 1993, Korhonen & Huovinen 1996) saatuja ensikokemuksia yhteishallinnosta Helsingin kaupungin vuokrataloissa.

Ensimmäisiin asukaskokouksiin vuoden 1991 syksyllä osallistui asukkaita niukasti eli noin kymmenisen asukasta yhtiötä kohden. Kokouksiin osallistui enimmäkseen varttuneempaa väkeä ja naisia, kun taas nuoria osallistui vähänlaisesti. Suhteellinen osallistumisaktiivisuus oli sitä heikompaa mitä suuremmasta yhtiöstä oli kysymys. Oletettavasti tämä johtui siitä, että pienemmässä yhtiössä asukkaat tuntevat paremmin toisensa ja kiinnostus yhteisten asioiden hoitoon on laajempaa kuin isossa yhtiössä, joissa tehtävät ja ongelmat saattavat tuntua ylivoimaisilta. Asukkaiden vähäinen osallistuminen ensimmäisiin asukaskokouksiin saattoi johtua osin myös kokousten muodollisesta järjestämistavasta ja eräissä yhtiöissä huonosti valitusta kokouspaikasta. Asukkaat eivät myöskään uskoneet kaupungin vuokratalojen keskitetyn hallinnon nopeaan muuttamiseen, vaan asukkaat epäilivät, että korjauksista ja muista asukkaille tärkeistä asioista päätettäisiin kuitenkin muualla. Asukaskokouksista 76 % valitsi työrukkasekseen talotoimikunnan ja 17 % luottamushenkilön. Joissakin yhtiöissä ei valittu kumpaakaan luottamuselintä. (Korhonen 1993: 48–49.)

Vuokralaisdemokratiasta vuonna 1996 tehdyssä jatkotutkimuksessa (Korhonen & Huovinen 1996) todetaan, että viisi vuotta yhteishallintolain voiman astumisen jälkeen ensikokemukset yhteishallinnosta olivat pääosin myönteisiä. Yhteishallinnon aikana vuokrataloissa oli alkanut viritä uutta tasa-arvoisempaa yhteistyökulttuuria, jonka edestä vanha asetelma passiivisista asukkaista ja holhoavasta isännöinnistä oli alkanut väistyä. Toisaalta kehitys kohti parempaa ei ollut itsestään selvää, sillä asukkaiden osallistuminen ja tehokkuuden tavoittelu ei aina ollut sopinut saumattomasti yhteen. Pelko siitä, että asukkaat pyrkisivät vaikutusmahdollisuuksiensa avulla lyhytnäköisiin säästöihin välttämättömissä korjauksissa, oli kuitenkin osoittautunut turhaksi. Saadut kokemukset viittasivat pikemminkin siihen, että asukasmielipiteen ja vaikutusyritysten laiminlyöminen johtaa lopulta välinpitämättömyyteen ja ympäristön vähittäiseen rappeutumiseen. Tutkimuksessa myös todettiin, että asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia ja vastuunottoa ympäristöstään tulisi edelleen tukea ja laajentaa, esimerkiksi antamalla talotoimikunnille mahdollisuuksia kiinteistöhuollon ja isännöinnin kilpailuttamiseen tai omatoimiseen hoitamiseen. Tämän ajatuksen taustalla on se, että kilpailutilanteessa kaupungin huoltoyhtiöt joutuisivat tehostamaan palvelujaan ja huomioimaan asukkaiden mielipiteet entistä paremmin. Laajemmin yhteishallinnon vaikutuksia tarkasteltaessa voidaan myös todeta, että kaupungin ja asukkaiden voimavarojen yhdistämisellä ja yhteishallinnolla on oma tärkeä roolinsa asuinalueiden sosiaalisen ja fyysisen rappeutumisen ennaltaehkäisemisessä. (Korhonen & Huovinen 1996.)

Varsinaista syvällistä ja kattavaa tutkimusta Helsingin kaupungin vuokralaisdemokratiasta ei ole tehty sitten Korhosen ja Huovisen vuoden 1996 tutkimuksen jälkeen, mutta asukkaiden osallistumista sekä asukkaiden näkemyksiä vuokralaisdemokratian eri toimielinten toiminnasta on jossain määrin käsitelty Helsingin kaupungin vuokratalojen asumisviihtyvyyttä koskevissa tutkimuksissa (esim. Korhonen 2004, Korhonen & Takala 2006). Yksi ongelma vuokralaisten osallistumisessa yhteishallintoon on se, että asukkaiden yhteistoiminta on ylipäättänsä suhteellisen heikkoa. Naapureiden yhteistoimintaa ja yhteisöllisyyttä koskevien odotuksien ja todellisuuden välillä on jännitteitä. Taustoiltaan hyvin erilaisten väestöryhmien – nuorten ja vanhojen, suomalaisten ja maahanmuuttajien, työssäkäyvien ja työttömien – saattaa olla haastavaa löytää yhteistä säveltä asioiden hoidossa. (Korhonen 2004: 65). Näin ollen talotoimikuntien toiminta on joissakin vuokranmääritysyksiköissä haastavaa, sillä todellisuudessa kaikkia asukkaita ei voida edustaa kun intressit ja mielikuvat hyvästä asumisesta voivat olla ristiriitaisia keskenään.

Asukkaiden tyytyväisyys talotoimikuntien ja vuokralaistoimikuntien toimintaan on hieman lisääntynyt 2000-luvulla, mutta tämä on voinut johtua asukkaiden oman toiminnan aktivoitumisesta uusien haasteiden edessä ja ehkä myös sukupolven vaihdoksesta. Asukkaiden osallistumisjärjestelmän heikkoudeksi on koettu niin päätöksenteon moniportaisuus kuin korjaustarpeiden ja käytettävissä olevien voimavarojen välinen epätasapaino. Välttämättömätkin huoltotyöt ja korjaukset saattavat jäädä tekemättä kiireen ja resurssien niukkuuden johdosta, ja tällöin asumisen laatu ja viihtyvyys kärsii. Toisaalta on ymmärrettävää, että tuhansia asuntoja käsittävissä yhtiöissä toimitusjohtajat ja hallitukset eivät ehdi paneutua yksittäisiin asumisen arjen ongelmiin. Myös talotoimikuntien ja luottamushenkilöiden mahdollisuudet vaikuttaa näihin arjen sujuvuuteen ja viihtyisyyteen vaikuttaviin asioihin ovat jääneet heikoiksi päätösvallan ja resurssien niukkuuden takia. Tämän vuoksi asukkaiden valitsemien luottamusmieselinten asemaa ja päätösvaltaa voitaisiinkin vahvistaa ja asukkaiden ääntä voitaisiin tuoda paremmin esiin myös lisäämällä hallitusten asukasjäsenien määrää nykyisen kahden sijasta kolmeen. (Korhonen & Takala 2006: 59, 67–68.)

Asukkaiden osallistumista ja vaikutusmahdollisuuksia voitaisiin näiden edellä mainittujen tutkimusten (Korhonen 2004, Korhonen & Takala 2006) mukaan lisätä myös kehittämällä alueyhtiöiden nettisivuja. Vaikka nettiperusteinen vuorovaikutus onkin nykypäivää, tarvitaan vielä pitkään myös perinteisiä vaikutus- ja osallistumiskanavia, sillä kaikilla asukkail-

la ei ole valmiuksia tai välineitä osallistua internetin välityksellä. Monipuolisilla osallistumismahdollisuuksilla lisätäänkin lopulta asukkaiden potentiaalista halua osallistua omaa asumistaan koskeviin asioihin.

## 4. Aineisto ja menetelmät

Tämän tutkimuksen tavoitteena on saada tietoa ja kuvailla yksilötason kokemuksia, mielipiteitä ja näkemyksiä vuokralaisdemokratiasta. Omakohtaisen osallistumiseni ja havainnointini vuokralaisdemokratian eri toimielimien toiminnasta on vahvasti vaikuttanut tutkimukseen kokonaisuudessaan. Observointia eli havainnointia ei ole kuitenkaan tässä tutkimuksessa käytetty aineiston keräämistapana, vaikka esimerkiksi vuorovaikutuksen analyysiin se olisi sopinut hyvin (Hirsjärvi & Hurme 2004: 38). Sen sijaan omakohtaisen havainnointini perusteella olen pystynyt hahmottamaan vuokralaisdemokratian toimielinten toimintaa ja olen tätä kautta myös oivaltanut tutkimukseni tarkoituksen ja muodostanut siltä pohjalta tutkimuskysymykset ja valinnut tutkimusmenetelmät.

Asukasedustajien haastattelut olisivat voineet tässä tutkimuksessa toimia hyvin aineiston keräämistapana, sillä menetelmänä haastattelu tarjoaa mahdollisuuden selvittää tarkasti subjektiiviset kokemukset ja syventää saatavia tietoja lisäkysymyksillä haastattelun aikana (Hirsjärvi & Hurme 2004: 35). Kuitenkin koin, että saadakseni asukasedustajilta mahdollisimman rehellisiä ja suoria vastauksia, oli aineisto kerättävä anonymisti kyselylomakkeilla, sillä kysely on huomattavasti neutraalimpi aineistonkeruumenetelmä kuin esimerkiksi syvähaastattelu (Toivonen 1999: 184). Ongelmana asukasedustajien haastatteluissa olisi voinut olla myös se, että asukasedustajat olisivat voineet nähdä minut oman asukasosallistumiseni takia puolueellisena tietyn alueen asukasedustajana. Minun, eli tässä tapauksessa tutkijan, henkilöityminen tietyn alueen asukasedustajaksi olisi voinut haastattelutilanteessa aiheuttaa epäluottamusta ja epäilyjä tutkimuksen tarkoituksesta, ja tämä taas olisi voinut vaikuttaa haastateltavien vastauksiin. Näin ollen anonymi kysely oli näillä perusteluilla hedelmällisin menetelmä kartoittaa asukasedustajien mielipiteitä ja kokemuksia vuokralaisdemokratiasta, sillä se takasi vastaajille mahdollisuuden vapaaseen mielipiteenilmaisuuun. Lisäksi standardoidun kyselyn avulla oli mahdollisuus kysyä suurelta joukolta asukasedustajia kerralla monia asioita liittyen vuokralaisdemokratiaan. Edellä mainituista syistä johtuen myös alueyhtiöiden johdon, eli toimitusjohtajien ja isännöitsijöiden, mielipiteitä ja kokemuksia vuokralaisdemokratiasta kartoitettiin kyselyn avulla.



## 4.1 Kyselyjen toteutus ja kohderyhmien valinnan perustelut

Asukasedustajien kyselyn kohdejoukoksi valitsin vuokralaisneuvottelukunnan, jossa on varsinaisina jäseninä kunkin alueyhtiön vuokralaistoimikunnan puheenjohtaja sekä vuokralaistoimikunnan keskuudestaan valitsema jäsen. Alun perin kohdejoukkona tutkimuksessa olivat nimenomaan vuokralaisneuvottelukunnan 42 varsinaista jäsentä, mutta lopulta otokseen tulivat mukaan myös varajäsenet, jolloin kohdejoukon koko oli yhteensä 84 henkilöä. Vuokralaisneuvottelukunnan jäsenistö oli paras valinta kohderyhmäksi kyselylle tähän tutkimukseen käytettävissä olevan ajan ja resurssien puitteissa. Aineisto olisi laajentunut liian laajaksi ja työlääksi käsiteltäväksi, jos tutkimuksen kohteena olisi ollut talotoimikunnat, joita on yhteensä 406 (arviolta noin 3 000 jäsentä), tai vuokralaistoimikunnat, joita on yhteensä 21 (arviolta noin 406 jäsentä). Koska tutkimuksen tarkoituksena oli tutkia vuokralaisten osallistumismotivaatiota sekä vuokralaisdemokratian eri toimielinten vahvuuksia, haasteita ja kehittymismahdollisuuksia eri alueiden asukasedustajien näkökulmasta, olivat vuokralaisneuvottelukunnan jäsenet tutkimusongelmankin kannalta perusteltu kohdejoukko, sillä neuvottelukunnan jäsenet työskentelevät kolmessa eri toimielimessä kahdella toimintatasolla: paikallisesti asukasedustajina alueyhtiöiden talotoimikunnissa ja vuokralaistoimikunnissa sekä alueellisesti kaikkien Helsingin kaupungin vuokra-asukkaiden edustajina vuokralaisneuvottelukunnassa.

Tutkimuksessa käytetty kyselylomake laadittiin sekä omien havaintojeni ja kokemusteni perusteella, että joiltain osin Korhosen ja Huovisen (1996: 132–142) yhteishallintotutkimuksessa käytetyn kyselylomakkeen pohjalta. Tavoitteena oli laatia kysely, johon mahdollisimman moni kohderyhmästä jaksaisi vastata, joten otin kyselylomakkeen rakenteessa ja sisällössä huomioon sen, että vastaaminen ei saa kestää yli 20 minuuttia eikä lomakkeen pituus saisi olla paljoa yli viisi sivua (Valli 2007: 107). Halusin toteuttaa kyselyn sähköisesti, sillä käytettävissäni oli Helsingin yliopiston sähköinen lomaketyökalu, E-lomake. Sähköinen kysely oli myös siinä suhteessa perusteltu aineistonkeruussa, sillä se on nopea ja käytännöllinen tapa kerätä aineistoa ja vastaukset ovat suoraan käännettävissä eri tiedostomuotoihin eikä näin ollen pääse tapahtumaan niin sanottuja lyöntivirheitä aineiston syötössä (Valli 2007: 111). Otin kohderyhmän iäkkäämmät henkilöt huomioon siten, että kävin vuokralaisneuvottelukunnan kokouksessa jakamassa paperisia vastauslomakkeita, jotta

myös ne henkilöt, jotka eivät halua tai pysty sähköiseen kyselylomakkeeseen vastamaan, pääsevät osallistumaan tutkimukseen.

Kysely toteutettiin helmikuussa 2012 lähettämällä 84:lle vuokralaisneuvottelukunnan jäsenelle ja varajäsenelle sähköpostilla tutkimuksen saatekirje (liite 1) sekä linkki verkkolomakkeeseen (liite 2). Kohderyhmä tavoitettiin niin, että vuokralaisneuvottelukunnan sihteeri välitti tutkimuksen saatekirjeen ja linkin tutkimuslomakkeelle sisältävän sähköpostin neuvottelukunnan sähköpostilistalle. Kysymykset oli jaoteltu viiteen eri teemaan: asukkaiden edustaminen, talotoimikuntien/luottamushenkilöiden toiminta, vuokralaistoimikuntien toiminta, vuokralaisneuvottelukunnan toiminta ja vuokralaisdemokratian kehittäminen. Yhteensä kyselyssä oli 12 monivalintakysymystä tai asteikoihin perustuvaa kysymystä sekä 12 avointa kysymystä. Monivalintakysymyksissä vastaajan piti valita sopiva vastausvaihtoehto ennen kuin pääsi siirtymään kyselyssä eteenpäin. Hyvä puoli pakollisissa monivalintakysymyksissä oli se, että vastaajalta ei vahingossa unohtunut vastata johonkin kohtaan. Huono puoli oli taas se, että vastaajan oli pakko valita valmis vastausvaihtoehto, vaikka mikään vaihtoehtoista ei vastaisikaan omaa mielipidettä. Avoimiin kysymyksiin vastaaja sai halutessaan vastata eikä vastauksen pituutta ei ollut rajoitettu, joten vastaaja sai vapaasti kirjoittaa haluamansa pituisen vastauksen. Lisäksi kyselyn lopussa oli kolme taustakysymystä liittyen vastaajan sukupuoleen, ikään ja siihen kuinka kauan on asunut Helsingin kaupungin vuokra-asunnoissa. Lopuksi vastaajalla oli mahdollisuus vapaasti kommentoida kyselyä tai mitä tahansa vuokralaisdemokratiaa liittyvää asiaa.

Asukasedustajien kyselyyn vastasi määräaikaan mennessä sähköisellä lomakkeella yhteensä 45 vuokralaisneuvottelukunnan jäsentä tai varajäsentä, joten kyselyn vastausprosentiksi tuli 53 %. Vastanneista 21 oli naisia ja 24 miehiä. Vastaajat olivat iältään 30–79-vuotiaita. Vastaajista oli 36 % asunut Helsingin kaupungin vuokra-asunnoissa yli 30 vuotta, 53 % oli asunut yhteensä 10–30 vuotta ja 11 % oli asunut alle 10 vuotta.

Alueyhtiöiden toimitusjohtajille ja isännöitsijöille lähetetty kysely laadittiin asukasedustajien kyselyn tuloksissa nousseiden ongelmakohtien perusteella, ja oli tästä syystä huomattavasti lyhyempi ja suppeampi kuin asukasedustajien kysely. Kyselylomake laadittiin samalla tavoin E-lomake työkalulla kuin asukasedustajien kysely. Yhteensä kyselyssä oli kolme monivalintakysymystä, neljä avointa kysymystä ja kaksi kysymystä liittyen tausta-

tietoihin. Lisäksi kyselyn lopussa vastaajalla oli mahdollisuus vapaasti kommentoida kyselyä tai mitä tahansa vuokralaisdemokratiaan liittyvää asiaa.

Alueyhtiöiden johdolle suunnatun kyselyn kohderyhmän yhteystiedot poimittiin alueyhtiöiden nettisivuilta ja kyselyn saatekirje (liite 3) sekä linkki sähköiseen kyselylomakkeeseen (liite 4) lähetettiin sähköpostilla alueyhtiöiden toimitusjohtajille, isännöitsijöille ja teknisille isännöitsijöille. Yhteensä sähköposti lähetettiin 59 vastaanottajalle, mutta viisi sähköpostiosoitetta ei toiminut, joten lopullinen kohderyhmän koko oli 54 henkilöä. Kysely toteutettiin huhtikuussa 2012 ja määräaikaan mennessä siihen vastasi 17 henkilöä eli vastausprosentiksi tuli 31 %. Kyselyyn vastasi yhteensä viisi toimitusjohtajaa, yhdeksän isännöitsijää ja kolme teknistä isännöitsijää. Nykyisessä toimessaan vastaajista yhdeksän henkilöä oli ollut alle viisi vuotta, kaksi henkilöä 5–10 vuotta, kaksi henkilöä 10–20 vuotta ja neljä henkilöä yli 20 vuotta.

## **4.2 Aineistojen käsittely ja analysointi**

Asukasedustajien ja alueyhtiön johdon kyselyt tuottivat hyvin erikokoiset aineistot, johtuen kyselyjen toisistaan poikkeavasta laajuudesta. Kuitenkin molempien kyselyjen tuottamat aineistot pyrittiin käsittelemään ja analysoimaan samoilla periaatteilla, jotta tulosten vertailu olisi mahdollista edes jossain määrin. Tulosten analysointivaiheessa sekä raportoinnissa otettiin huomioon se, että vastaajien anonymiteetti säilyy. Molemmissa kyselyissä vastaajan tunniste muodostui järjestysnumerosta, joka määräytyi sen mukaan monentena henkilö vastasi kyselyyn.

Asukasedustajien kysely tuotti laajan ja monipuolisen aineiston, ja esimerkiksi avoimien kysymysten vastauksia tuli yhteensä 440 kappaletta, jotka tuottivat tekstitiedostoksi muutettaessa yhteensä 32 liuskaa aineistoa. Keskimäärin yhteen avoimeen kysymykseen vastasi 37 henkilöä eli 82 % vastaajista. Suljetuissa kysymyksissä vastaajien oli pakko valita sopivin vastausvaihtoehto, sillä kyselyssä ei päässyt eteenpäin ennen kuin kaikkiin suljettuihin kysymyksiin oli vastattu.

Asukasedustajien kyselyn avoimien kysymysten vastaukset käsiteltiin Atlas.ti-ohjelmistolla, joka on tarkoitettu laadullisten aineistojen käsittelyyn. Jokaisen avokysy-

myksen vastaukset muodostivat Atlas.ti-ohjelmistossa oman hermeneuttisen tutkimusyksikkönsä, joka sisälsi kaikki primaaridokumentit eli avokysymysten alkuperäiset vastaukset. Aineiston käsittelyn aluksi luettiin ensiksi hermeneuttisen tutkimusyksikön vastaukset läpi muutamaa otteeseen, jotta saataisiin muodostettua yleiskuva vastausten sisällöstä. Tämän jälkeen vastaukset koodattiin niiden päämerkitysten mukaan ja lopuksi koodit yhdisteltiin suuremmiksi teemaryhmiksi. Jokaisen vastauksen teksti kytkettiin sitä parhaiten kuvaavaan koodiin ja tämän perusteella tulosten raportointi vaiheessa pystyttiin poimimaan tietystä teemaryhmästä lainauksia tuloksia havainnollistamaan. Koko aineisto käsiteltiin tällä tavoin systemaattisesti läpi. Koska tämän tutkimuksen tavoitteena oli kartoittaa ja kuvailla yksilötason kokemuksia, painotetaan tulosten raportoinnissa sekä aineiston analyysissä enemmän laadullisia avovastauksia kuin määrällisiä monivalintakysymyksistä saatuja vastauksia. Määrällisiä tuloksia ei myöskään käsitellä tilastollisten menetelmien avulla, vaan ne raportoidaan tärkeimmiltään osiltaan ja niitä käytetään soveltuvilta osiltaan havainnollistamaan avokysymyksistä saatuja vastauksia.

Alueyhtiön edustajien kyselyn tuotti aineistoa suhteellisen vähän, johtuen kyselyn suppeudesta ja vastaajien määrästä. Neljän avoimen kysymyksen vastaukset muodostivat tekstitiedostoksi muunnettaessa yhteensä vain kaksi liuskaa. Avovastauksia oli yhteensä 23 kappaletta ja jokaiseen avokysymykseen vastasi keskimäärin noin kuusi henkilöä eli 35 % vastaajista. Koska avovastauksia oli hyvin vähän, ei ollut tarpeelliseksi käsitellä niitä Atlas.ti-ohjelmistolla. Monivalintakysymysten vastauksia ei käsitelty tilastollisten menetelmien avulla vaan niitä käytettiin muodostamaan kokonais kuvaa vuokralaisdemokratian toimivuudesta ja kuvailemaan alueyhtiön edustajien näkemyksiä ja kokemuksia.

## **5. Vuokralaisdemokratian toimivuus eri toimielimissä ja toimintatasoilla**

Tässä pääluvussa esitellään sekä vuokralaisneuvottelukunnan jäsenille lähetetyn kyselyn että alueyhtiöiden toimitusjohtajille ja isännöitsijöille lähetetyn kyselyn keskeiset tulokset. Asukasedustajien kyselyn tulokset raportoidaan kyselylomakkeen rakenteeseen pohjautuen viiden teemaryhmän kautta: asukkaiden edustaminen, talotoimikuntien ja luottamushenkilöiden toiminta, vuokralaistoimikuntien toiminta, vuokralaisneuvottelukunnan toiminta sekä vuokralaisdemokratian kehittäminen. Myös alueyhtiöiden toimitusjohtajilla ja isännöitsijöille lähetetyn kyselyn tulokset raportoidaan keskeisiltä osiltaan. Molempien kyselyjen vastaajien suorissa lainauksissa käytetyt lyhenteet on tarpeen vaatiessa kirjoitettu auki, mutta muuten lainaukset ovat alkuperäisessä muodossaan. Molempien kyselyjen tuloksia analysoidaan tarkemmin pääluvussa kuusi, jossa kyselyistä saatujen tuloksien sekä aikaisempien yhteishallintoa sekä vuokra-asukkaiden osallistumista koskevien tutkimusten avulla pyritään vastaamaan tutkimuskysymyksiin.

### **5.1 Asukasedustajien kokemukset vuokralaisdemokratiasta**

Kyselyn aluksi vastaajilta kysyttiin kuinka monta vuotta yhteensä he ovat toimineet asukkaiden edustajina esimerkiksi talotoimikunnassa, hallituksessa tai jossain muussa vastaavassa (kysymys 1, n=45). Vastaajista 15 % oli toiminut asukasedustajana alle viisi vuotta ja 20 % 5–10 vuotta. Yli puolet (53 %) vastaajista oli edustanut asukkaita 10–20 vuotta ja 11 % yli 20 vuotta.

Vastaajat saivat vapaasti kertoa kolme tärkeintä syytä miksi toimivat asukasedustajina (kysymys 2, n=44). Vastaajista vain yksi ei maininnut syytensä, mutta loput 44 vastaajaa sitä vastoin mainitsivat tärkeimpiä syytensä osallistumiseen asukastoimintaan. Vaikka vastauksissa annettujen osallistumisen syiden kirjo oli moninainen, voidaan tärkeimmät syyt osallistumiselle todeta luokittelemalla vastaukset tiettyjen teemojen mukaisesti (kuva 9).



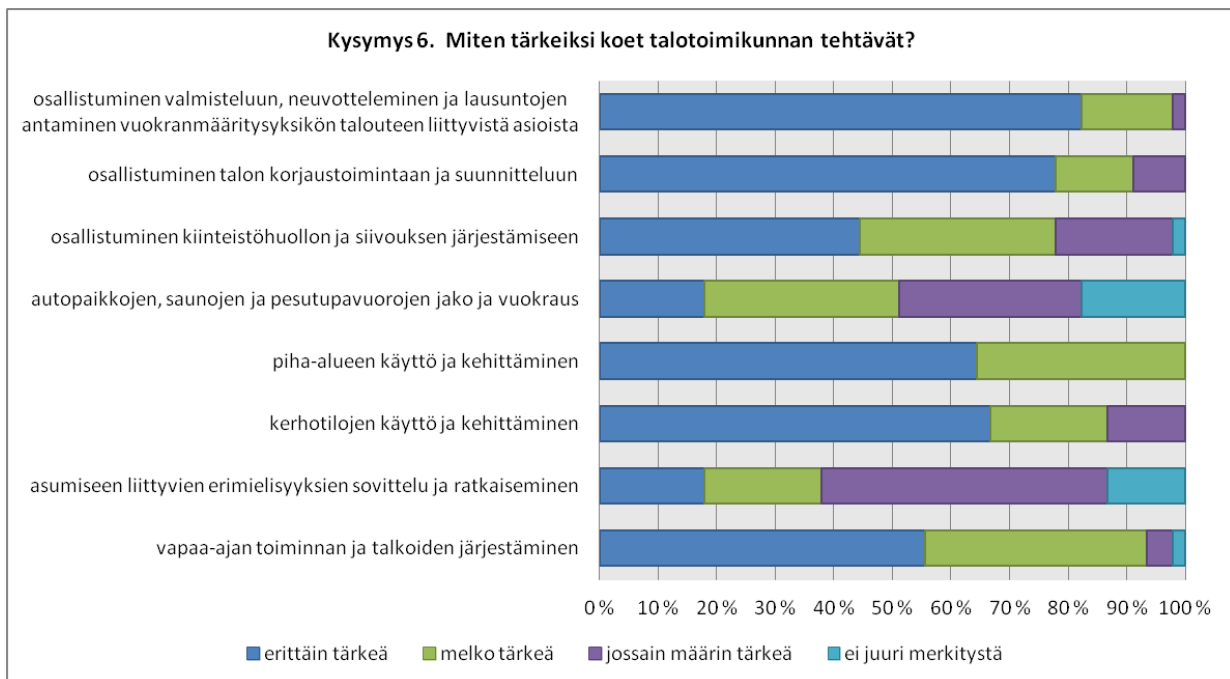
Kuva 9. Vastaajien mainitsemia tärkeimpiä syitä asukasedustajina toimimiseen (n=44).

Noin puolet vastaajista oli yhtä mieltä siitä, että halu vaikuttaa omaan asumiseen on yksi tärkeimmistä syistä toimia asukkaiden edustajana. Myös halu toimia asukkaiden edunvalvojana on lähes puolille vastaajista tärkeä syy osallistumiselle. Lisäksi asukasedustajana työskentelyyn motivoivat muun muassa mahdollisuus edistää asumisviihtyvyyttä ja asuimistytyväisyyttä, kiinnostus yhteisistä asioista, halu valvoa alueyhtiön ja Hekan toimintaa, mahdollisuus valvoa ja vaikuttaa vuokriin sekä halu osallistua sosiaaliseen toimintaan. Pääosin syyt osallistumiselle olivat siis vastaajilla samoja. Vaikka yksi yleisesti todettu ongelma vuokra-asukkaiden osallistamisessa on asukkaiden kiinnostuksen puute osallistumista kohtaan, vain kolme vastaajaa totesi, että toimivat asukasedustajina sen takia, että ei ole muitakaan halukkaita pestiä hoitamaan.

### 5.1.1 Talotoimikuntien ja luottamushenkilöiden toiminta

Vastaajista 42 toimi talotoimikunnassa puheenjohtajana ja kolme toimi luottamushenkilönä. Kyselyyn vastanneista 60 % oli ollut jäsenenä talotoimikunnassa tai luottamushenkilönä vähintään viisi toimikautta eli yli kymmenen vuotta. Vastaajista 36 % oli toiminut talotoimikunnassa 2–4 toimikautta ja 4 %:lle kuluva toimikausi on ensimmäinen. Talotoimikunnat toimivat lähimpänä asukasta ja tästä syystä voidaan sanoa niiden olevan vuokralaisdemokratian tärkeimpiä toimijoita. Asukasedustajien valtaosan mielestä vuokralaisde-

mokratiasäännössä määritellyt talotoimikuntien tehtävät ovat vähintään jossain määrin tärkeitä (kuva 10).



Kuva 10. Talotoimikunnan tehtävien tärkeys asukasedustajien mielestä (n=45).

Tärkeimmiksi talotoimikunnan tai luottamushenkilön tehtäviksi koettiin osallistuminen valmisteluun, neuvottelemiseen ja lausuntojen antamiseen vuokranmääritysyksikön talouteen liittyvistä asioista, osallistuminen talon korjaustoimintaan ja suunnitteluun, piha-alueiden käyttö ja kehittäminen sekä vapaa-ajan toiminnan ja talkoiden järjestäminen, joita 90 % vastaajista piti erittäin tai melko tärkeänä tehtävänä. Kokonaisuudessaan kaikista talotoimikunnan tehtävistä kahta tehtävää lukuun ottamatta vastaajat olivat lähes yhtä mieltä siitä, että talotoimikuntien tehtävät ovat vähintään jossain määrin tärkeitä. Tehtävistä vähemmän merkityksellisiksi koettiin keskimäärin autopaikkojen, saunojen ja pesutupavuorojen jako ja vuokraus sekä asumiseen liittyvien erimielisyyksien sovittelu ja ratkaiseminen.

Talotoimikunnan puheenjohtajista (kysymys 9, n=42) arvioi toimikuntansa sisäisen yhteistyön toimivan erinomaisesti (33 % vastaajista), hyvin (57 % vastaajista) tai vähintään kohtalaisesti (5 % vastaajista). Vain 5 % puheenjohtajista koki talotoimikuntansa sisäisen yhteistyön toimivan huonosti. Talotoimikuntien toiminnan suurimpia haasteita (kysymys 10, n=40) on vastaajien mielestä asukkaiden osallistumattomuus kokonaisuudessaan (kuva 11).



Kuva 11. Talotoimikuntien toiminnan haasteita (n= 40).

Vastaajat kokevat, että muita asukkaita ei kiinnosta osallistua talotoimikuntien toimintaan eikä myöskään asukkaille järjestettyihin tapahtumiin. Haastavaksi talotoimikuntien toiminnan tekee myös se, että talotoimikuntien jäsenet eivät ole aina valmiita sitoutumaan toimintaan ja tehtävät kasaantuvat näin ollen vain muutamille henkilöille, yleensä puheenjohtajalle ja sihteerille. Useat vastaajat olivat sitä mieltä, että henkilökemiat vaikuttavat monella tavalla negatiivisesti talotoimikuntien toimintaan. Oman henkilökohtaisen edun tavoittelu sekä yhteisen ajan ja energian tuhlaaminen riitelyyn ja epäolennaisiin asioihin ovat ongelmia, joita useissa talotoimikunnissa näyttää esiintyvän. Kokonaisuudessaan talotoimikuntien sisäisen yhteistyön toimimattomuus koetaan ongelmaksi. Osa vastaajista myös koki, että tehtävien hoitamiseen varatut palkkiolliset kuusi kokousta eivät riitä kaikkien asioiden hoitoon ja ylipäänsä rajatut toimintamahdollisuudet tekevät toiminnan haastavaksi. Muutamien vastaajien mielestä on haasteellista tuoda toimintaan mukaan uusia toimitapoja tai uusia jäseniä, kun vanhemmat jäsenet vastustavat muutoksia ja suhtautuvat epäluuloisesti uusiin toimintatapoihin.

Talotoimikuntien toiminnan kehittämiseen (kysymys 11, n=38) asukasedustajilla oli paljon samankaltaisia ideoita. Vastaajista 38 % oli sitä mieltä, että tärkeintä talotoimikuntien toiminnan kehittämisen kannalta olisi koulutuksen lisääminen. Erityisesti koettiin tärkeäksi se, että talotoimikunnan jäsenet saavat koulutusta ja tietoa siitä mikä vuokralaisdemokrati-



an sekä talotoimikunnan toiminnan tarkoitus ylipäättänsä on. Erään vastaajan mukaan myös uusia talotoimikuntia voisi opastaa ja perehdyttää toimintaan paremmin esimerkiksi kummitoiminnan avulla:

*Ainakin uusissa taloissa kun talotoimikunta perustetaan pitäisi saada enemmän oppia siitä mitä se tarkoittaa. Me saimme aikoinaan vain yhden kansion jossa oli kaikki tarvittava. Samoin uskoimme isännöitsijää siitä että korjaukset (uuden talon vuosikorjaukset) kulkevat oikein ja ajallaan... Nyt niistä tapellaan edelleen. Eli jonkinlaista kummitoimintaa uusille taloille.*

Vastaaja 15, asukasedustajana 10–15 vuotta

Useiden asukasedustajien mielestä yhteistyön lisääminen muiden talotoimikuntien kanssa olisi apuna toiminnan kehittämisessä. Talotoimikunnat voisivat vaihtaa keskenään kuulumisia ja jakaa muille hyväksi kokemiaan toimintatapoja. Myös yhteistyön lisääminen muiden alueiden vuokralaisdemokratian toimielinten kanssa nähtiin potentiaalisena toiminnan kehittämisen kannalta.

*Enemmän vois ehkä olla yhteyksissä keskenään. Jokaisella talotoimikunnalla varmaan uusia ideoita joita kenties voitaisiin hyödyntää muissa kohteissa.*

Vastaaja 22, asukasedustajana alle 5 vuotta

Asukasedustajien mielestä motivaatiota talotoimikuntien toimintaa kohtaa lisäksi se, että talotoimikuntia ja asukasedustajien työtä arvostettaisiin alueyhtiön puolelta. Talotoimikunnat pitäisi ottaa entistä paremmin mukaan päätöksentekoon ja tarpeeksi aikaisessa vaiheessa osallistaa myös asukkaat remonttien ja pihojen suunnittelemiseen. Lisäksi palkkiollisten kokousten lisääminen nykyisestä kuudesta ja palkkiojärjestelmän kehittäminen saavat muutamilta vastaajilta kannatusta.

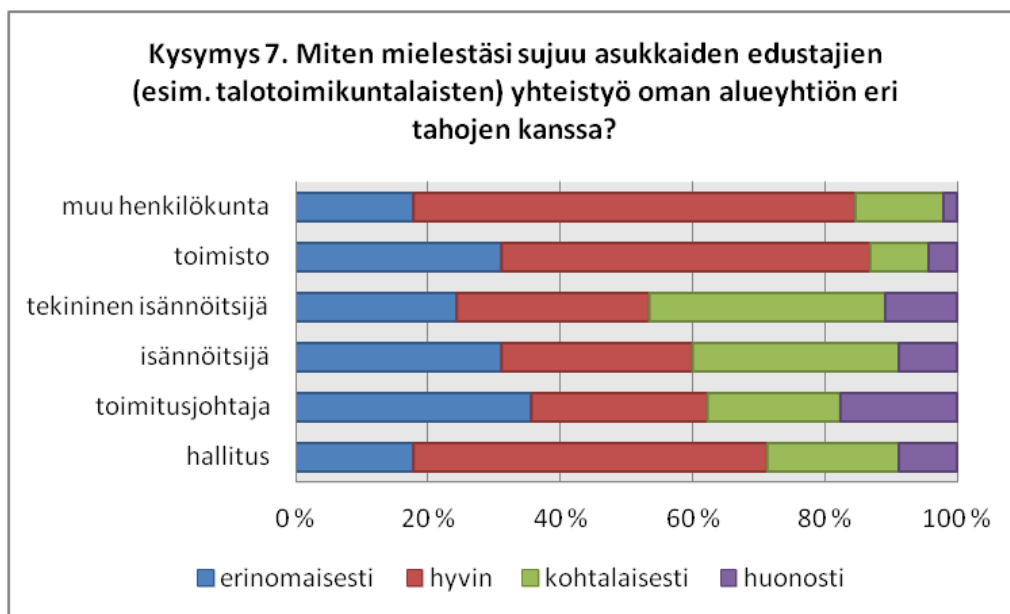
*Omistajan tulee osoittaa arvostusta talotoimikuntatyölle mm. kehittämällä palkkiojärjestelmää, sillä kovinkaan moni ei pitkään viitsi tehdä kovaa työtä saamatta siitä edes rahallista korvausta, arvostuksesta puhumattakaan.*

*Omistajan tulee myös varmistaa aito vaikutusmahdollisuus talotoimikunnille, näennäisdemokratia ei ole se mitä asukkaiden edustajat haluavat.*

Vastaaja 8, asukasedustajana 15–20 vuotta

### 5.1.2 Asukasedustajien yhteistyö alueyhtiön eri toimijoiden kanssa

Kysyttäessä yhteistyön sujumisesta alueyhtiön eri toimijoiden kanssa (kysymys 7, n=45), vastaajista yli 80 % arvioi asukasedustajien yhteistyön sujuvan vähintään kohtalaisesti kaikkien eri toimijoiden kanssa. Osa vastaajista kuitenkin koki, että yhteistyö toimii huonosti joidenkin toimijoiden kanssa. Eniten hankaluuksia koettiin olevan yhteistyössä toimitusjohtajan kanssa, jonka kanssa 18 % vastaajista koki yhteistyö sujuvan huonosti. Myös isännöitsijöiden ja hallituksen kanssa yhteistyö joidenkin vastaajien mielestä sujuu huonosti. Keskimääräisesti arvioituna parhaiten yhteistyö näyttää sujuvan alueyhtiön toimiston ja muun henkilökunnan kanssa (kuva 12).



Kuva 12. Asukasedustajien yhteistyön sujuminen alueyhtiön eri tahojen kanssa (n=45).

Vastaajilta pyydettiin vapaamuotoisesti kertomaan, että minkälaisia ongelmia edellä mainituissa yhteistyömuodoissa on ollut ja mitä niiden ratkaisemiseksi pitäisi tehdä (kysymys 8, n=34). Tähän kysymykseen vastanneista 40 % oli sitä mieltä, että kaikista suurin ongelma on vähättelevä, epäasiallinen ja ylipäättänsä negatiivinen asenne asukkaiden osallistumista

ja yhteydenottoja kohtaan. Asukkaalle koti on jokapäiväisen elämän näyttämö ja näin ollen kotiin ja pihapiiriin liittyvät asiat ovat merkityksellisiä asukkaalle, vaikka alueyhtiön näkemyksestä jotkut asiat tai ongelmat voivatkin tuntua vähäpätöisiltä. Asukkaille on tärkeää, että heihin suhtaudutaan yksilöinä, joilla on tarpeita asumisensa suhteen ja joilla on myös oikeus saada palvelua maksamaansa vuokraa vastaan.

*Alkuun viesteihin vastattiin epäkohteliaasti ja joskus ei ollenkaan. Useimmat asukkaat valittaneet, että apua ei saa edes useiden yhteydenottojen jälkeen. Puhuin asiasta vuokralaistoimikunnassa toimitusjohtajalle ja nyt asiat ainakin omalta osaltani sujuneet vähän paremmin.*

Vastaaja 31, asukasedustajana alle viisi vuotta

*Asiakaspalvelun tönkeä ilmapiiri asiakkaita kohtaan. Asiakaspalveluun esitettyjen asioiden laiminlyönnit. Henkilöstön koulutus ystävällisempään asiakaspalveluun tai henkilöstön vaihdos.*

Vastaaja 21, asukasedustajana 10–15 vuotta

*Yhteistyö toimitusjohtajan kanssa ei toimi vd-sääntöjen mukaisesti, ei oteta huomioon asukkaiden toiveita ja tarpeita, tj (toimitusjohtaja) "aliarvioi" asukkaiden tarpeita ja ne koetaan pelkästään aina valituksiksi. Tj:n toiminta heijastuu myös muihin alueyhtiön työntekijöihin, kuten isännöitsijä ja työnjohtajat.*

Vastaaja 19, asukasedustajana 10–15 vuotta

Vastauksista on pääteltävissä, että valtaosan mielestä asioista tiedottamisessa ja viestinnässä sekä ylipäättänsä alueyhtiön yhteydenpidossa asukkaisiin olisi parantamisen varaa. Lisäksi vastaajat moittivat alueyhtiöiden päätöksenteon ja päätösten toimeenpanon hitautta. Vikailmoitusten tai muiden huomautusten tekeminen alueyhtiöön aiheuttaa vastaajissa turhautumista, sillä ei ole mitenkään sanottua, että asukkaiden yhteydenottoihin aina edes vastataan.

*Yhteyden pitäminen. Pitäisi vastata yhteydenottoihin ja jollain tavalla osoittaa että asiat ovat käsittelyssä. Pitäisi muistaa että vuokralaiset ovat tavallaan heidän työnantajia ja palkan maksajia.*

Vastaja 3, asukasedustajana 15–20 vuotta

*Vikailmoituksiin reagointi hidasta (aikaisemmin jopa vähättelevää mutta se on vähentynyt kun henkilökuntaa on vaihtunut). Samoista asioista joutuu otamaan usean kerran yhteyttä ennen kuin ne hoidetaan.*

Vastaja 15, asukasedustajana 10–15 vuotta

Useat vastaajat totesivat alueyhtiön suhtautuvan kylmäkiskoisesti yhteistyöhön asukasedustajien kanssa. Erään vastaajan mielestä yhteistyön ongelmissa voisi auttaa Heka.

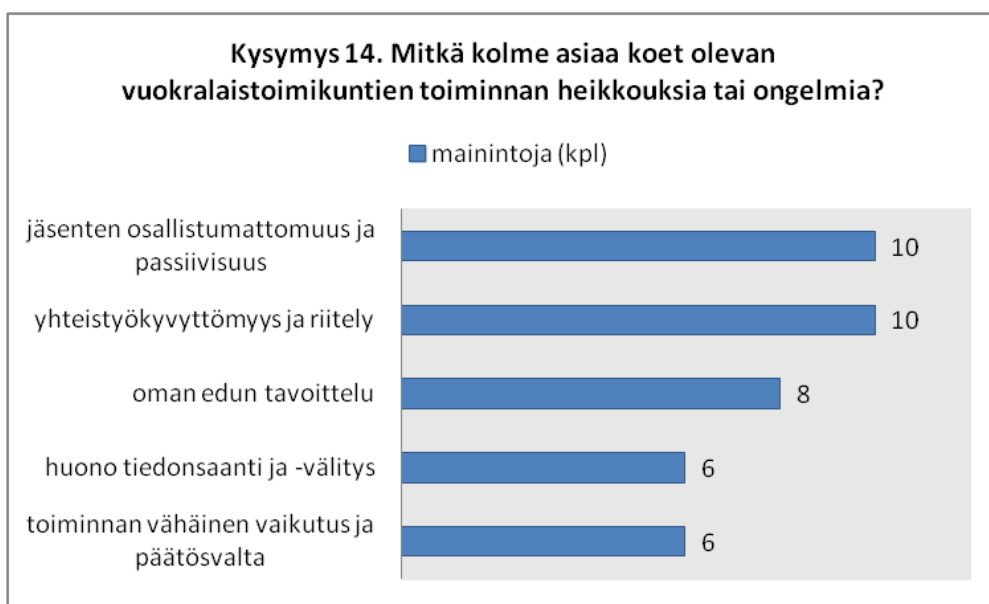
*Alueyhtiössä näkyy selkeästi haluttomuus tehdä yhteistyötä asukasedustajien kanssa ja he pitävät vuokralaisdemokratiaa lähinnä turhana hättänä heidän työssään. Ratkaisu: Hekan tulee omassa ohjauksessaan vaatia alueyhtiöitä noudattamaan kaikessa toiminnassaan ALOITTEELLISESTI vuokralaisdemokratiaa ja varmistamaan, että toiminnassa toteutuu sekä yhteishallintolain että vd-säännön kirjain ja henki.*

Vastaja 8, asukasedustajana 15–20 vuotta

Huolimatta ongelmista joita jotkut asukasedustajat ovat kohdanneet, on kuitenkin hyvä todeta, että valtaosa kyselyyn vastanneista arvioi yhteistyö alueyhtiön eri toimijoiden kanssa sujuvan vähintään kohtalaisesti. Yhteistyön ongelmiin muutamit vastaajat ehdottivat alueyhtiön henkilökunnalle asiakaspalvelukoulutusta, mikä on aina kohdallaan kun on kyse asiakkuuksien hoidosta. Alueyhtiön työntekijöiden olisikin hyvä muistaa, että asukkaat ovat maksavia asiakkaita ja kohdella heitä tulee kohdella sen mukaisesti.

### 5.1.3 Vuokralaistoimikuntien toiminta

Kyselyn vastaajista 67 % oli sitä mieltä, että oman alueen vuokralaistoimikunnan sisäinen yhteistyö sujuu erinomaisesti tai hyvin ja 20 % kokee yhteistyön sujuvan kohtalaisesti (kysymys 12, n=45). Loput 13 % vastaajista koki sisäisen yhteistyön sujuvan huonosti. Vuokralaistoimikuntien toiminnan suurimpia ongelmia on sen jäsenten osallistumattomuus ja passiivisuus (kuva 13). Vastaajista useat näkivät toiminnan heikkoudeksi sen, että jäsenet eivät ole kiinnostuneita osallistumaan yhteistoimintaan ja osa jäsenistä ei edes vaivaudu kokouksiin paikalle.



Kuva 13. Vuokralaistoimikuntien toiminnan haasteet (n=40).

Toinen merkittävä ongelma on toimikunnan sisäinen yhteistyökyvyttömyys ja yhteisen kokousajan tuhlaaminen riitelyyn ja epäolennaisten asioiden vatvomiseen. Monen vastaajan mielestä myös joidenkin jäsenten itsekkeinen oman edun tavoittelu, ja esimerkiksi pelkästään oman talon tai vuokranmäärityksikön asioiden ajaminen, hankaloittaa toimintaa ja yhteistyötä. Tunne siitä, että vuokralaistoimikunnilla ei ole todellisuudessa kummoista vaikutus- ja päätösvaltaa, on myös useamman vastaajan mielestä työskentelyn motivaatioon vaikuttava tekijä. Huono tiedonsaanti- ja välitys koettiin myös ongelmaksi kokonaisuudessaan vuokralaistoimikuntien toiminnassa. Lisäksi muutamat vastaajat olivat sitä mieltä, että jäsenistön vaihtumattomuus ja muutosvastarinta ovat esteenä toiminnan kehittämiselle.

Vastaajista 26 % mielestä koulutus olisi paras keino vuokralaistoimikuntien toiminnan kehittämiseksi (kysymys 15, n=34). Koulutuksella voitaisiin parantaa niin toiminnan tehokkuutta, kokouskäyttäytymistä kuin asukasedustajien tietämystä esimerkiksi kiinteistöjen hallinnosta ja ylläpidosta.

*Edustuksellisessa vuokralaisdemokratiassa toimivien tulisi saada jatkuvaa koulutusta asioista, joissa he edustavat isoa joukkoa asukkaita ja joihin heidän tulee ottaa kantaa. Kotikutoiset koulutukset ovat tietysti apuna, mutta asiat jotka ovat vd-säännössä määritelty vt:n (vuokralaistoimikunnan) tehtäväksi ovat monille täysin tuntemattomia ja sen vuoksi ollaan passiivisia - "eihän kukaan saa huomata, etten minä tiedä asiasta mitään.."*

Vastaaja 8, asukasedustajana 15–20 vuotta

Vuokralaistoimikuntien sisäisen yhteistyön parantaminen oli vastausten perusteella monen asukasedustajan mielestä myös avainasemassa toiminnan kehittämisen kannalta (kysymys 15, n=33). Puheenjohtajan rooli ja vastuu vuokralaistoimikunnan toiminnan ohjaamisessa ja asioiden eteenpäin viemisessä oli vastaajien mielestä tärkeää. Vuokralaistoimikunnan toimintatason ollessa alueellinen eikä pelkästään oma piha, tulisi toimikunnan jäsenten ymmärtää katsoa asioita laajasti ja myös muustakin kuin oman talon näkökulmasta.

*On keskusteltava enemmän, mikä on talon etu, mikä alueen etu ja mikä on kaikkien kaupungin vuokra-asukkaiden kannalta edullista.*

Vastaaja 41, asukasedustajana alle viisi vuotta

Yhteistyön merkitys korostuu myös muilla toimintatasoilla. Vastaajien mielestä vuorovaihtuksen lisääminen niin talotoimikuntien kuin muiden alueiden vuokralaistoimikuntien kesken voisi kehittää toimintaa. Ajatusten ja kokemusten vaihtaminen muiden vertaisryhmien kanssa olisi usean vastaajan mielestä hyödyllistä kaikille osapuolille. Lisäksi yhteistyön sujuvuus alueyhtiön kanssa sekä vuokralaistoimikuntien toiminnan arvostus koetaan tärkeiksi.

*Yhteistyötä eri talotoimikuntien välillä. Hyvää vuoropuhelua yhtiön kanssa - luottamuksen kasvattaminen. Mahdolliset yhteiskokoukset hallituksen kanssa. Taloustiedon kasvattaminen.*

Vastaaja 20, asukasedustajana yli 20 vuotta

Avoimuus, vuorovaikutus ja keskustelu näyttäisivät olevan tärkeimmät tekijät vuokralaisdemokratian toimivuuden kannalta myös vuokralaistoimikuntien tasolla. Toiminnan läpinäkyvyys, asukkaiden osallistaminen ja erilaisten tiedotus- ja vuorovaikutuskanavien käyttö voisivat olla kehityksen suunnannäyttäjiä.

*Avoimuutta tulisi lisätä. Kaikkien pöytäkirjojen tulisi olla kaikkien asukkaiden tai ainakin kaikkien talotoimikuntien saatavilla. Tarvitaan myös lisää vuorovaikutteisuutta ja yksittäistä asukkaista lähtevää vaikuttamista ja mielipiteiden vaihtoa. Ehkä erilaiset tapahtumat ja internetfoorumit ovat hyvä keino niiden kanavoimiseen.*

Vastaaja 43, asukasedustajana 10–15 vuotta

Asukasedustajilta pyydettiin kertomaan hyvistä toimitavoista, joita on käytössä esimerkiksi omassa talotoimikunnassa tai oman alueyhtiön vuokralaistoimikunnassa (kysymys 13, n=33). Vastaajista noin 30 % korosti, että ajatustenvaihto, vertaistuki, tiedon vaihtaminen ja yhteistoiminta ovat parasta antia niin talotoimikuntien kuin vuokralaistoimikuntien kokouksissa.

*Vtk:n (vuokralaistoimikunnan) kokouksissa on aina osiona "talotoimikuntien kuulumiset", jossa voidaan käydä läpi asioita, antaa vinkkejä ja parannusehdotuksia. Se on toiminut hyvin, ja pjt (puheenjohtajat) ovat kokeneet saavansa vastauksia. Käymme myös aina läpi hallituksen ja vnk:n kokousten asiat, jotta tieto liikkuisi.*

Vastaaja 20, asukasedustajana yli 20 vuotta

Neljä vastaaja kertoi, että heidän alueyhtiössään toimitusjohtaja ja/tai isännöitsijät osallistuvat vuokralaistoimikunnan kokoukseen, mikä on asukasedustajien mielestä hyvä ja toimiva tapa. Kun kokouksessa on läsnä myös alueyhtiön edustaja, on asukasedustajien mahdollista kysyä suoraan mieltään askarruttavia asioita ja tiedonvälitys toimii samalla molempiin suuntiin.

*Vuokralaistoimikunnan kokouksiin isännöitsijät sekä toimitusjohtaja mukaan (toimii meillä erinomaisesti). Sähköpostilla annetaan vinkkejä toisille talotoimikunnan pj:lle, sekä keskustellaan mm. korjaus suunnitelmista ja niiden toteutuksista. Yhteistoiminta ja samanarvoisuutta henkilöille, ei kadehdi vaan puhalletaan yhteen hiileen.*

Vastaaja 29, asukasedustajana 5–10 vuotta

Muutamit vastaajat mainitsivat hyviksi toimitavoiksi muun muassa asukkaille järjestettävät erilaiset tapahtumat, joita voidaan toteuttaa yhteistyössä eri toimijoiden kanssa. Talotoimikunnat voivat vapaasti järjestää mieleistensä toimintaa asukkaille omien määrärahojensa ja resurssiensa puitteissa. Perinteisiä vuosittaisia tapahtumia monessa vuokranmääritysyksikössä ovat syys- ja kevättalkoot, mutta mikään ei estä talotoimikuntaa järjestämästä asukkaille esimerkiksi erilaisia kerhoja ja retkiä. Lisäksi yksi vastaaja kertoi, että asukasedustajat toimittavat yhdessä lehteä koko alueyhtiönsä asukkaille. Hyvät toimitavat ovatkin loppujen lopuksi parhaimmillaan sellaisia, jotka luontevasti sopivat kunkin talotoimikunnan ja vuokralaistoimikunnan jäsenistölle.

*Talotoimikunta järjestää asukkaille kaksi tapahtumaa vuodessa sekä tekee yhteistyössä lisätapahtumia pk-seudun elämäntapayhdistyksen kanssa. VTKlla on ollut yhteistyötä 4V-hankkeen kanssa.*

Vastaaja 1, asukasedustajana 15–20 vuotta



#### 5.1.4 Vuokralaisneuvottelukunnan toiminta

Vuokralaisneuvottelukunnan toimikaudella 2012–2013 vastanneista jäsenistä oli ensikertalaisia 24 %, 1–2 toimikautta toimineita 29 % ja 3–4 toimikautta toimineita 27 %. Vankkaa kokemusta vuokralaisneuvottelukunnan toiminnasta oli vastaajista 20 %:lla, sillä he ovat olleet jäseninä neuvottelukunnassa vähintään viisi toimikautta eli yli kymmenen vuotta.

Lähes puolet vastaajista (42 %) arvioi vuokralaisneuvottelukunnan sisäisen yhteistyön sujuvan huonosti (kysymys 20, n=45). Kuitenkin yli puolet vastaajista arvio sisäisen yhteistyön sujuvan vähintään kohtalaisesti (38 % vastaajista) tai hyvin (16 % vastaajista). Vain pieni vähemmistö vastaajista arvioi yhteistyön sujuvan erinomaisesti (4 % vastaajista). Tämän kysymyksen asettelun ongelmana on kuitenkin se, että kyseiseen kysymykseen ovat joutuneet vastaamaan myös varajäsenet, jotka eivät välttämättä ole koskaan osallistuneet vuokralaisneuvottelukunnan kokouksiin. Näin ollen osa vastaajista on vastannut tähän kysymykseen muun kuin oman kokemuksen pohjalta, esimerkiksi kuulopuheiden perusteella. Tästä syystä kyseisiä tuloksia voidaan antaa korkeintaan suuntaa antavina. Kuitenkin huomion arvoista on se, että melkein puolet vastaajista arvioi syystä tai toisesta vuokralaisneuvottelukunnan sisäisen yhteistyön sujuvan huonosti.

Vuokralaisneuvottelukunnan sisäisen yhteistyön arvioimisen lisäksi vastaajia pyydettiin kertomaan ehdotuksia toiminnan kehittämiseksi (kysymys 21, n=33). Monet vastaajista kertoivat vuokralaisneuvottelukunnan sisäisen toiminnan ongelmista ja haasteista ja pohtivat miten toimintaa voitaisiin kehittää toimivammaksi. Vuokralaisneuvottelukunnan toiminnassa eniten moitteita sai yhteisen ajan tuhlaaminen riitelyyn ja epäolennaisista asioista väittelyyn, sillä vastaajista 30 % mielestä nämä vaikuttavat negatiivisella tavalla neuvottelukunnan toimintaan.

*Riitelemisen pitäisi saada sieltä pois. Asioista voi olla eri mieltä, mutta myös toisten mielipiteitä pitää kunnioittaa. Joidenkin olisi hyvä aikuistua, ja ottaa muutkin huomioon.*

Vastaaja 23, asukasedustajana 15–20 vuotta

*Muutammat henkilöt ovat klikkiytyneet ja aiheuttavat liikaa häiriöitä kokouksissa sekä parjaavat ja haukkuvat henkilöitä sähköpostilla. Vaaleilla valittujen toimijoiden pitäisi saada tehdä tehtävänsä rauhassa. Kotiinpäin vedot pitäisi unohtaa ja muistaa että edustamme n. 80 000 asukasta. Näillä rauhoitetuilla kokouksilla olisi varmasti enemmän vaikutusta asioihin kun ei tarvitsisi kuunnella turhia suun soittoja ja jopa haukkumisia. Kokouskäytäntöjen opettelu pitäisi saada pakollisiksi kaikille, kun ne ei tunnu olevan hallussa. Jokainen jäsen on saman arvoinen ja se pitäisi muistuttaa ettei joku luule olevansa parempi toista jos kuuluukin johonkin ns. luottamustoimielimeen. Tilanteen voisi rauhoittaa esim. Hekan hallituksesta tai toimistosta tulisi ns. tarkkailija kokoukseen jolloin järjestys säilyisi paremmin.*

Vastaja 29, asukasedustajana 5–10 vuotta

*Ongelma VNK:ssa on että liian moni haluaa olla äänessä ja samalla ei silloin osata erottaa mikä on oleellista ja mikä ei. Seurauksena on että kokousaika venyy täysin toissijaisten kysymysten parissa, ja todella tärkeitten asioiden käsittely puuttuu. Ajoittain on ollut huono ilmapiiri.*

Vastaja 45, asukasedustajana 10–15 vuotta

Kun kyse on toimielimestä, johon kuuluu 42 jäsentä, on selvää että henkilökemiat ja erilaiset intressit joutuvat törmäyskurssille aika ajoin. Useampi vastaaja koki, että neuvottelukuntaan muodostuneet ryhmittyvät sekä poliittiset piirteet toiminnassa vaikuttavat negatiivisella tavalla neuvottelukunnan toimintaan.

*VNK:ssa on ryhmittymiä ja niihin kuuluvat äänestävät ryhmittymänsä edustajia luottamustoimiin, joihin ehdokkaiden substanssi ei riitä. Puoluepolitiikka pitää saada kitkettyä pois VNK työstä.*

Vastaja 28, asukasedustajana 5–10 vuotta

*Vaikea kysymys. Vnk:n (vuokralaisneuvottelukunnan) toiminnassa on jo paljon poliittisia piirteitä. Erilaiset kuppikunnat yrittävät ajaa omaa asiaansa, joskus hyvin likaisestikin. Toimintaa repii henkilökohtaisuuksiin menevät riidat; puheenjohtaja on heikko. Selän takana puhutaan ja kirjoitellaan jos minkälaisia solvauksia. Ilmapiiri on ikävä.*

Vastaaja 20, asukasedustajana yli 20 vuotta

Ongelmat vuokralaisneuvottelukunnan sisäisessä yhteistyössä korostuvat useissa vastauksissa, joten yhteistyö parantaminen ja uusien yhteistyömuotojen käyttöönotto voisivat olla toiminnan kehittämisen avain. Kolmen vastaajan mielestä hyvä idea olisi se, että eri ihmisiä sitoutettaisiin eri projekteihin ja vastuuta jaettaisiin myös neuvottelukunnan varajäsenille:

*Pitäisi keskittyä asioihin eikä henkilöihin, sillä riitely on vastuutonta eikä se palvele asukkaiden asiaa. Pitäisikö hyvät käytöstavat kirjata etiketin tai kokoussäännön muotoon? Koulutus kokous- ja neuvottelutaidoissa olisi ehkä riitelijöille hyväksi mutta he eivät sinne tule. Teema- ja tehtäväkohtaisten verkostojen muodostaminen on erinomaisen hyvä asia. Tulisi muutenkin kehittää työtapoja siihen suuntaan, että kaikki voivat osallistua asioiden valmisteluun. Tässä suhteessa tulisi käyttää uusia työvälineitä mm. pilvipalveluja (Google Docs etc.).*

Vastaaja 43, asukasedustajana 10–15 vuotta

*Muitakin jäseniä tulisi sitouttaa toimintaan eikä vain varsinaisia, ja sitä kautta työvaliokuntaa. Myös varajäsenten kiinnittäminen eri "projekteihin" olisi suotavaa.*

Vastaaja 1, asukasedustajana 15–20 vuotta

*On harmillista että suuri määrä hyvää energiaa käytetään henkilöiden välisten "kinojen" ja kähinöiden hoitamiseen. Vuokralaisneuvottelukunnan pitäisi*

*ottaa itse aktiivisempi rooli asioiden ja lausuntojen tekemisessä eikä säilyttää kaikkea työvaliokunnalle joka on kuitenkin kooltaan pieni työryhmä. Nyt ajoittain tuntuu että toiset käyvät kokouksissa istumassa vain palkkioiden takia eikä juuri olla valmiita tekemään töitä asioiden eteen, tässä suuri ero eri alueittain ja henkilöittäin, onneksi myös aktiivisia ihmisiä löytyy.*

Vastaja 42, asukasedustajana 5–10 vuotta

Useissa vastauksissa mainittiin ongelmat kokoustekniikassa sekä –käyttäytymisessä. Muutaman vastaajan mielestä vuokralaisneuvottelukunnan toimintaa voitaisiin kehittää selkeyttämällä neuvottelukunnan toiminnan tarkoitusta ja tavoitteita sekä lisäämällä koulutusta.

*Vuosien varrella muodostunut eri kokoisia ryhmittymiä, jotka eivät näe tai kuuntele muuta kuin omia mielipiteitään. Sen sijaan, että asioita hoidettaisiin asioina vaikkakin esille tulisi erilaisia näkökantoja, kaikki omasta kannasta poikkeavat kannanotot koetaan henkilökohtaisena loukkauksena. Kehittämiseen on tarvetta ja yksi keino on koulutus, jossa kerrataan ja kerrataan sitä, että Vnk:ssa (vuokralaisneuvottelukunnassa) edustetaan omaa alueyhtiön vuokralaistoimikuntaa, talotoimikuntaa ja sitä kautta asukkaita. Myös "pakollinen" vuorovaikutuksen lisääminen Vnk:n edustajien ja Vtk:n (vuokralaistoimikunnan) sekä talotoimikunnan välille tarvitaan, eli Vnk:n tulee enenevässä määrin pyytää Vuokralaistoimikunnilta ja talotoimikunnilta kannanottoja asioihin joista Vnk antaa lausuntoja.*

Vastaja 8, asukasedustajana 15–20 vuotta

Kokonaisuudessaan vuokralaisneuvottelukunnan toiminnan kehittämisessä on avainasemassa neuvottelukunnan jäsenistön yhteishengen ja yhteistyön parantaminen esimerkiksi kokoustekniikkaa parantamalla sekä koulutusta lisäämällä. Neuvottelukunnan toiminnan haasteena on sen koko sekä jäsenistön heikko yhteishenki. Toiminnan tavoitteita selkeyttämällä sekä tehtävien jakoa uudistamalla voitaisiin saada aikaan positiivisia tuloksia.

Vaikka neuvottelukunnan sisäisen yhteistyön sujuvuus ei ole parhaimmasta päästä, vastaajista yli 90 % oli sitä mieltä, että vuokralaisneuvottelukunnan yhteistyö alueyhtiöiden, Hekan henkilökunnan ja Hekan hallituksen kanssa sujuu pääosin hyvin tai kohtalaisesti (kysymys 17, n=45). Alle 10 % vastaajista koki, että yhteistyö edellä mainittujen kanssa sujuu huonosti. On kuitenkin liian aikaista vielä arvioida yhteistyön sujuvuutta (kysymys 18), sillä Heka on ollut varsinaisesti olemassa kyselyn toteuttamisen aikaan vasta muutaman kuukauden ja yhteistyökuviot hakevat yhä muotoaan. Kuitenkin näistä tuloksista voi varovaisesti päätellä, että vuokralaisneuvottelukunnan ja Hekan välinen yhteistyö on lähtenyt käyntiin kokonaisuudessaan kohtalaisen hyvin. Eräs vastaaja esitti toiveen tiiviimmästä yhteistyöstä ja tutustumisesta eri toimijoihin:

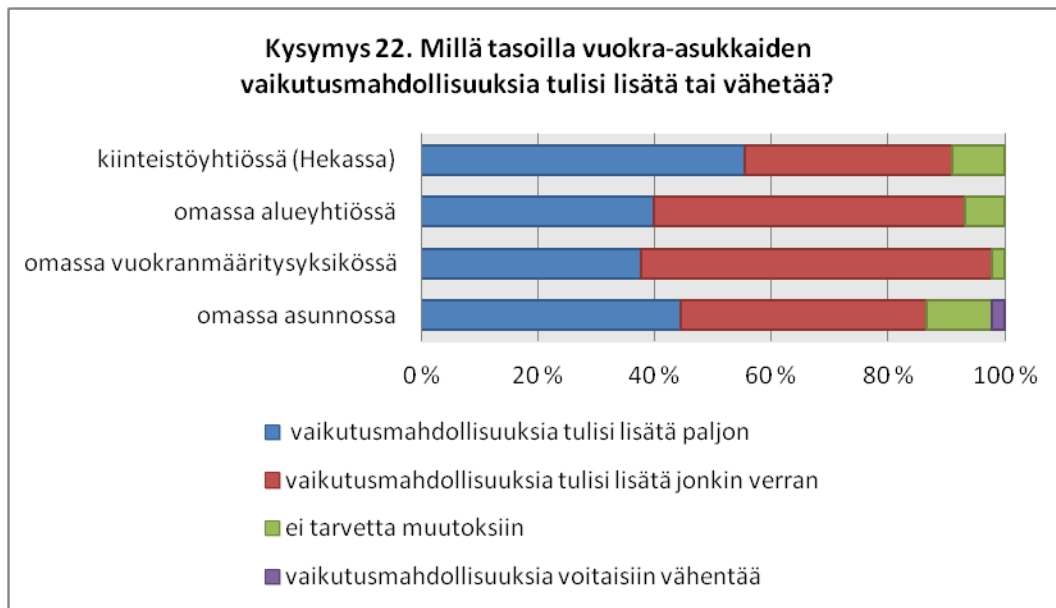
*Tiedottaminen ensiarvoisen tärkeää. Helppo lähestyttävyyys Hekan henkilökuntaan olisi tärkeää. Muihinkin kuin toimitusjohtajaan olisi tärkeää tutustua koko neuvottelukunnan eikä vain työvaliokunnan. Kuten myös Hekan hallituksen muihin jäseniin kuin asukasedustajiin.*

Vastaaja 42, asukasedustajana 5–10 vuotta

Kun vastaajilta kysyttiin, missä asioissa vuokralaisneuvottelukunnan vaikutusmahdollisuuksia tulisi lisätä tai vähentää Hekassa (kysymys 19, n=45), yli 80 % vastaajista oli sitä mieltä, että vaikutusmahdollisuuksia tulisi lisätä Hekan yhteisten tilojen päättämisessä ja hankinnoissa, Hekan yhteisten korjaus-, rahoitus- ja vuokrantasoitusten suunnittelemisessa sekä yhteisen hoitojärjestelmän, isännöinnin ja huollon järjestämisessä. Loput vastaajista oli sitä mieltä, että ei ole tarvetta muutoksiin vaikutusmahdollisuuksissa. Vajaat 80 % vastaajista oli sitä mieltä, että vaikutusmahdollisuuksia Hekan järjestyssääntöihin tulisi lisätä, ja loput oli taas sitä mieltä ettei ole tarvetta muutoksiin.

### **5.1.5 Vuokralaisdemokratian kehittäminen**

Kyselyn viimeisessä osiossa vastaajilta kysyttiin vuokralaisdemokratian kehittämisestä (kysymys 22, n=45). Valtaosa vastaajista oli sitä mieltä, että vuokralaisten vaikutusmahdollisuuksia omaan asumiseen tulisi lisätä kaikilla tasoilla (kuva 14).



Kuva 14. Vuokra-asukkaiden vaikutusmahdollisuuksien lisääminen eri tasoilla.

Vastaajista 63 % oli sitä mieltä, että vuokralaisdemokratian ehdoton vahvuus on sen asukkaille suomat mahdollisuudet osallistua ja vaikuttaa omaa asumistaan koskeviin asioihin (kysymys 23, n=35). Tärkeää vastaajille on myös yhteishallinnon ja vuokralaisdemokratian läpinäkyvyys. Vastaajat kokivat vuokralaisdemokratiasäännön tärkeäksi yleiseksi ohjeeksi, jonka puitteissa yhteishallintoa sovelletaan ja joka takaa kaikille asukkaille tasapuoliset mahdollisuudet osallistua ja vaikuttaa. Vastaajien mielestä vuokralaisdemokratian eri toimielimet auttavat asukkaita järjestäytymään ja ajamaan yhdessä eteenpäin tärkeiksi kokemiaan asioita. Vuokralaisdemokratian, ja sitä kautta asukkaiden osallistumisen, nähtiin myös lisäävän yhteisöllisyyttä sekä asumisviihtyvyyttä ja turvallisuutta.

Vuokralaisdemokratian kehittämisen (kysymys 24, n=37) tärkeimmäksi tekijäksi nousi asukkaiden osallistumis- ja vaikutusmahdollisuuksien lisääminen. Vastaajista 32 % oli sitä mieltä, että lisäämällä asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia omaa asumista koskevissa asioissa voidaan vuokralaisdemokratiasta suurin sen tarkoituksen mukainen hyöty.

*Päätäntävaltaa heihin (asukkaisiin) vaikuttavissa asioissa pitäisi lisätä. Usein isännöitsijätoimisto ja asukkaat ovat vähän niin kuin vastakkain, vaikka pitäisikin olla rinnakkain.*

Vastaaja 30, asukasedustajana 10–15 vuotta

Yhteistyön lisääminen niin vuokralaisdemokratian eri toimielimien kuin alueyhtiöiden eri tahojen sekä Hekan kanssa oli vastaajien mielestä tärkeää. Vastaajat myös toivoivat, että heidän tekemäänsä työtä eri toimielimissä ja luottamustoimissa arvostettaisiin enemmän erityisesti alueyhtiöiden suunnalta. Lisäksi jo aiemmissa vastauksissa esiin noussut koulutuksen tarve nähtiin kokonaisvaltaisesti tarpeellisena vuokralaisdemokratian kehittämisen kannalta.

*Asukkaiden tulisi saada se tunne, että osallistuminen ei ole turhaa ja että sillä pystytään saamaan parannuksia aikaan.*

Vastaaja 44, asukasedustajana 5–10 vuotta

*Edelleen olen sitä mieltä, että yhteistyö ja eri tahojen kunnioittaminen antaa parhaat edellytykset vuokralaisdemokratiaan.*

Vastaaja 6, asukasedustajana alle viisi vuotta

*Lisäämällä yhteistyötä ja vuoropuhelua asukkaiden ja päättäjien välillä. 26.10.2011 valtuuston kokous osoitti, että kaupungin vuokra-asukkaita pidetään edelleen luusereina; ihmisinä, jotka eivät pysty päättämään omista asioistaan. Keskustelun taso oli välillä ala-arvoista. Kouluttamalla vd-elimissä toimivia ihmisiä (kokoustaidot, lainsäädäntö, talousasiat ja tiimityöskentely). Jopa ihmissuhdetaitoja olisi hyvä joskus opettaa.*

Vastaaja 20, asukasedustajana yli 20 vuotta

Vastaajien vuokralaisdemokratiaa koskevat kehitysehdotuksen liittyvät selkeästi niihin ongelmakohtiin joita eri toimielimissä sekä eri yhteistyömuodoissa on tullut esille. Kyselyn viimeisessä kysymyksessä kysyttiin miten vuokralaisdemokratian avulla voitaisiin lisätä asumisviihtyvyyttä ja asukkaiden sitoutumista omaan asumiseensa (kysymys 25, n=40). Eniten kannatusta sai jonkinlaisen palkintojärjestelmän kehittäminen, jossa asukkaat jotka ovat huolehtineet asunnostaan ja muutenkin hoitaneet asiansa kunnolla saisivat jonkinlai-

sen palkinnon. Selvästi tämä on asia, joka on mietityttänyt asukasedustajia jo aiemmin, sillä 25 % vastaajista ilmaisi tarpeen palkintojärjestelmälle.

*Palkitseminen esim. asunnon hyvästä hoidosta, joka voisi olla vaikkapa alennus vuokrasta kerran vuodessa tai jopa yksi vapaa vuokranmaksukuukausi.*

Vastaaja 19, asukasedustajan 10–15 vuotta

*Asukkaille oikeus remontoida asuntoja (nyt vain luvalla). Asumiseen pisteitys että jos asunnosta huolehdittu kunnolla saisi jotain hyvitykseksi esim. maalit. Ruotsissa on hyvä malli siitä voisi ottaa mallia. Pisteillä voisi kerätä esim. jotain ns. luksusta jos pitää asunnosta huolta ja on asunut siinä kauan. Nyt tämän esteenä mm. se ettei kaikkia asuntoja kunnosteta edellisen asukkaan lähdettyä ja uusi asukas joutuu tekemään kunnostusta itse ja kiinteistöyhtiöt eivät tule tässä vastaan tai jopa kieltävät remontoimasta. Asunnot slummiutuvat toisissa kiinteistöissä. Tällaiset asiat pitäisi saada jokaiseen 21 kiinteistöyhtiöön ja jokaisessa sitten niitä myös noudatettaisiin.*

Vastaaja 29, asukasedustajana 5–10 vuotta

Vastauksissa tuli esille myös asumisviihtyvyyden ja yhteisöllisyyden lisääminen yhteistoiminnalla ja asukkaiden osallistamisella oman asunnon, talon ja pihapiirin kunnossapitoon.

*Asumisviihtyvyyttä voidaan lisätä tekemällä itse (talkoot), osallistumalla suunnitteluun ja tutustumalla naapureihin. Asukkaiden sitoutumista omaan asumiseen voitaisiin kenties lisätä antamalla enemmän vaikutusmahdollisuuksia omaan asumiseen ja asumisviihtyvyyteen.*

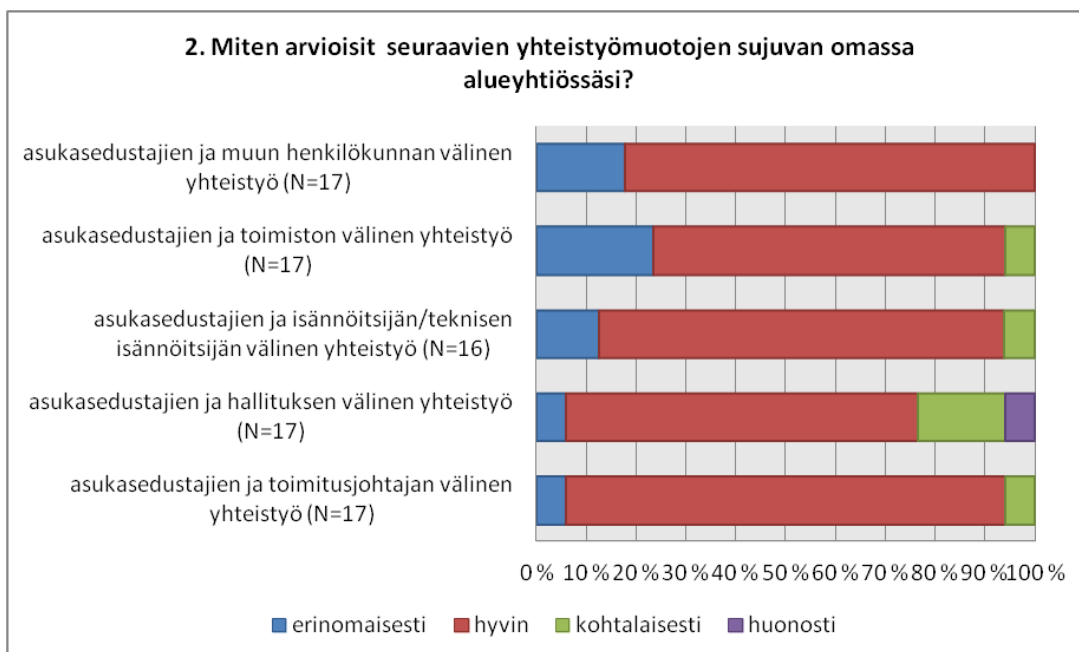
Vastaaja 7, asukasedustajana 15–20 vuotta



Kokonaisuudessaan asukasedustajien kyselyn tulokset osoittavat vuokralaisdemokratian toteuttamisessa olevan samankaltaisia haasteita kaikilla toimintatasoilla. Toki ongelmat ja haasteet vaihtelevat hieman riippuen vuokranmääritysyksiköstä ja alueyhtiöstä. Positiivista on se, että useimmat asukasedustajat tunnistavat samoja ongelmia toiminnassa, jolloin toiminnan kehittäminen voidaan aloittaa ongelmien osoittamisesta ja sitä kautta yhteisymmärryksestä, että asioille on jotain tehtävää. Vuokralaisdemokratiassa on kuitenkin kokonaisuudessaan myös paljon toimivia ja hyvällä mallilla olevia asioita, joiden kehittäminen eteenpäin lisää asukasedustajien eri toimielimissä tekemän työn arvoa ja toivon mukaan myös arvostusta.

## 5.2 Alueyhtiöiden toimitusjohtajien ja isännöitsijöiden kokemukset vuokralaisdemokratiasta

Kyselyn aluksi alueyhtiön edustajilta pyydettiin arvioimaan miten asiakaspalvelu, vuoro-vaikutus ja viestinä toimivat omassa alueyhtiössään (kysymys 1, n=17). Vastaajista 35 % arvioi alueyhtiön asiakaspalvelun toimivan kokonaisuudessaan erinomaisesti ja 65 % mielestä asiakaspalvelu toimi hyvin (kuva 15).



Kuva 15. Yhteistyön sujuvuus asukasedustajien kanssa.

Alueyhtiön tiedottamisen ja viestinnän asukkaille koettiin sujuvan vähintään hyvin (82 % vastaajista). Vastaajien enemmistön mielestä (88 %) asukkaiden yhteydenottoihin ja viikailmoituksiin vastataan ja reagoidaan vähintään hyvin. Yksikään vastaajista ei ollut sitä mieltä, että mikään edelle mainituista asioista sujuisi vastaajan omassa alueyhtiössä huonosti. Alueyhtiöiden edustajat arvioivat yhteistyö asukasedustajien kanssa sujuvan kokonaisuudessaan hyvin.

Kysyttäessä minkälaisia ongelmia yhteistyössä on esiintynyt, viisi vastaajaa toi esille erilaisia tekijöitä, jotka vaikuttavat yhteistyön sujuvuuteen (kysymys 3, n=5). Verrattuna asukasedustajien vastauksiin, ongelmien koetaan olevan hyvin samankaltaisia: asukkaiden aktiivisuuden puute, vuokralaisdemokratiasäännön ymmärtäminen oikein ja sen soveltaminen sekä henkilökohtaisten suhteiden vaikutus yhteistyöhön.

*Jossain määrin (ei merkittävästi) esim. VD-eliimiin valikoituneet voimakkaat persoonat voivat haitata tai ainakin tekevät aidon yhteistyön tekemisen ja kehittämisen raskaammaksi. Samoin he voivat vaikuttaa aktiivisten ja yhteistyökykyisten ihmisten passivoitumiseen. Tämä on tietysti haaste ja mahdollisuus esim. toimitusjohtajille ja muille alueyhtiön taholta hommaa vetäville.*

Vastaaja 4, toimitusjohtaja

Yhteistyön ongelmien ratkaiseminen koetaan haastavaksi monessa suhteessa (kysymys 4, n=5). Eräs isännöitsijä toteaa, että on kaikin puolin vaikeaa vaikuttaa asukkaiden aktiivisuuteen kun kyse on vapaaehtoistyöstä. Toisen isännöitsijän mielestä olisi tärkeää, että asukkaat tiedostaisivat omat velvollisuutensa ja toimensa hyvän asumisen takaamiseksi. Lisäksi yksi toimitusjohtaja peräänkuuluttaa vuokralaisdemokratiasäännön selventämistä ja esittämistä selkokielellä yhtenä ongelman ratkaisukeinona. Voidaan siis todeta, että asukasedustajien ja alueyhtiöiden näkemykset ovat ainakin yhteistyön haasteiden osalta samoja, mikä osaltaan voi auttaa ongelmien ratkaisussa.

Kysyttäessä alueyhtiöiden edustajilta millä tasoilla asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia tulisi lisätä (kysymys 5, n=17), yli 70 % vastaajista oli sitä mieltä, ettei ole tarvetta muutokseen millään tasolla (kuva 16). Vain kahden vastaajan mielestä asukkaiden vaikutusmahdol-

lisuuksia omassa asunnossa ja vuokranmääritysyksikössä voitaisiin lisätä jonkin verran. Yli 20 % vastaajista kannatti asukkaiden vaikutusmahdollisuuksien vähentämistä Hekassa ja alueyhtiöissä. Lisäksi muutaman mielestä vaikutusmahdollisuuksia voitaisiin vähentää myös asukkaiden omien vuokranmääritysyksiköiden ja asuntojen osalta.



Kuva 16. Vuokra-asukkaiden vaikutusmahdollisuuksien lisääminen tai vähentäminen.

Vuokralaisdemokratian vahvuuksiksi (kysymys 6, n=7) vastaajat mainitsivat muun muassa avoimen yhteistyön ja aktiivisen vuoropuhelun asukkaiden kanssa. Erään isännöitsijän mielestä vahvuutena ovat talotoimikunnat, jotka keskittyvät yhteisten asumiseen liittyvien epäkohtien hoitamiseen. Toinen isännöitsijän arvioi, että parhaimmillaan vuokralaisdemokratia lisää asukkaiden yhteisöllisyyttä, yhteistyötä ja kustannustietoisuutta. Kolmannen isännöitsijän mielestä vuokralaisdemokratian asukkaille suomat vaikutusmahdollisuudet ovat vahvuus erityisesti silloin kun mahdollisimman moni asukas osallistuu ja pyrkii vaikuttamaan asumiseensa.

Kyselyn lopuksi vastaajilta kysyttiin ehdotuksia vuokralaisdemokratian kehittämiseksi (kysymys 7, n=6). Yhden isännöitsijän mielestä aktiivinen tiedottaminen ja koulutus ovat tärkeitä tekijöitä. Kaksi isännöitsijää piti tärkeänä sitä, että asukkaat saataisiin ymmärtämään kiinteistöjen hallintoon ja ylläpitoon liittyvät faktat sekä sen mihin asioihin asukkaat todellisuudessa voivat vaikuttaa. Yhden toimitusjohtajan mielestä alueyhtiöitä tulisi yhdistää, jolloin toimintojen tehostamisen ohella voitaisiin myös vuokralaisdemokratiaa kehittää.

Eräs isännöitsijä oli sitä mieltä, että koko vuokralaisdemokratia on aikansa elänyttä ja toiminta voitaisiin kehittää ottamalla palkkiot pois ja lisäämällä talkoohenkeä. Muutama vastaaja käytti kyselyn lopussa mahdollisuuden kommentoida vapaasti vuokralaisdemokratia ja nosti esiin muutamia haasteita toiminnassa kokonaisuudessaan:

*VD-toiminta ei saisi liikaa jos ollenkaan lisätä byrokratiaa joka hidastaa esim. alueellisen kiinteistönhoito- ja isännöintityön sujuvuutta. Alueyhtiöt ovat asukkaita ja omistajan rakennuksen ylläpitoa varten. Ei organisaatioita varten. Eli focus tulisi säilyä tekemisessä, ei kasvavassa hallinnossa tältäkään osin.*

Vastaaja 4, toimitusjohtaja

*Asukasdemokratia ei oikein toimi kustannuspaikoissa, henkilöitä on vaikea saada talotoimikuntaan, ja muihin tehtäviin. Asukaskokouksissa käy noin 5-10 % asukkaista.*

Vastaaja 12, isännöitsijä

Vaikka alueyhtiöiden johdon kyselyn tulokset eivät ole tässä tutkimuksessa painoarvoltaan samat kuin asukasedustajien kyselyn tulokset, tuovat kyselyn vastaukset kuitenkin lisäarvoa tutkimukselle kokonaisuudessaan. Yhtiön johdon näkemykset vuokralaisdemokratian toimivuudesta ja toiminnan haasteista ovat pitkälti samanlaisia kuin asukasedustajien, jolloin tällaisen yhteisymmärryksen vallitessa on mahdollista alkaa kehittämään toimintaa yhteistyössä ja samojen päämäärien avulla.

## 6. Yhteenveto ja johtopäätökset

Helsingin kaupungin vuokralaisdemokratiasääntö on sovellettu parikymmentä vuotta. Alusta alkaen vuokralaisdemokratian toteuttamisessa on kohdattu haasteita, jotka ovat edellisiä tutkimuksia ja tätä tutkimusta vertailtaessa pysyneet tähän päivään asti samankaltaisina. Kun vuokralaisdemokratian alkutaivalta tutkittiin 1990-luvun puolivälissä, olivat yhteishallinnosta saadut kokemukset pääasiallisesti myönteisiä. Yhteishallinnon myötä asukkaat kokivat vaikutusmahdollisuuksiensa ja tiedonsaannin parantuneen sekä yhteistyön lisääntyneen yhtiön kanssa (Korhonen & Huovinen 1996). Kuitenkin vuokralaisdemokratian alkutaipaleelta alkaen eri alueellisten kiinteistöyhtiöiden välillä on ollut eroja niin asukasyhteistyön sujumisessa kuin vuokralaisdemokratian toteutumisessa käytännössä.

Tämän tutkimuksen tavoitteena oli tutkia vuokralaisdemokratian toimivuutta käytännössä. Erityisesti mielenkiinnon kohteena tutkimuksessa olivat vuokralaisten osallistumismotivaatioon vaikuttavat tekijät, vuokralaisdemokratian eri toimielinten toiminta sekä asukasedustajien ja alueyhtiöiden välisen yhteistyön toimivuus. Tutkimustavoitteeseen pääsemiseksi aihetta lähestyttiin seuraavien tutkimuskysymykset pohjalta:

1. Mitkä tekijät vaikuttavat vuokralaisten motivaatioon toimia asukasedustajina?
2. Mitkä ovat vuokralaisdemokratian vahvuuksia?
3. Minkälaisia haasteita vuokralaisdemokratian toteuttamisessa esiintyy?

Tutkimuskysymyksiin pyrittiin saamaan vastaukset kyselyistä saatujen tulosten sekä aikaisempien yhteishallintoa sekä asukasedemokratiaa koskevien tutkimusten avulla. Tämän tutkimuksen myötä kävi ilmi, että Helsingin kaupungin vuokratalojen yhteishallinnossa ja vuokralaisdemokratiassa on monenlaisia vahvuuksia, mutta myös haasteita. Näitä tutkimustuloksia tarkastellaan seuraavaksi tutkimuskysymyksiin vastamaalla.

## 6.1 Vuokralaisten osallistumiseen vaikuttavat tekijät

Tämän tutkimuksen mukaan vuokralaisia motivoi osallistumaan muun muassa mahdollisuus vaikuttaa omaan asumiseen ja toimiminen asukkaiden edunvalvojana. Lisäksi asumisviihtyvyyden ja -tyytyväisyyden edistäminen ja kiinnostus yhteisistä asioista oli monen asukasedustajan tärkeimpiä syitä osallistumiseen. Useimpia motivoi toimintaan osallistumiseen myös mahdollisuus valvoa vuokria ja vaikuttaa niihin sekä alueyhtiöiden ja Hekan toiminnan valvonta. Vuokralaisdemokratiassa korostuu myös kollektiivisen toiminnan aspekti, sillä monet asukasedustajat kokivat tärkeiksi tekijöiksi myös toiminnan sosiaalisen puolen ja yhteisöllisyyden lisäämisen toiminnan avulla. Kokonaisuudessaan asukasedustajat pitävät vuokralaisdemokratian eri toimielinten tehtäviä tärkeinä ja kokevat tekemänsä työn merkitykselliseksi.

Conwayn ja Hachenin (2005) mukaan tyypillisesti osallistuvalla vuokralaisella on jotain valituksen aiheita, hän tiedostaa vaikutusvaltansa ja on asunut nykyisellä asuinalueellansa pitkään ja on muodostanut ajan kuluessa alueella sosiaalisia suhteita. Oman asunnon piha-piiri ja lähiympäristö sekä naapurusto ovatkin tärkeässä asemassa asukkaiden sitoutumisessa omaan asumiseensa. Mitä pidempään asukas on alueella asunut, lisääntyy myös todennäköisyys, että asukas osallistuu esimerkiksi vuokralaisyhdistyksen toimintaan (Conway & Hachen 2005). Tämän tutkimuksen tulosten valossa tällainen tyypillisen osallistuvan vuokralaisen kuvaus sopii valtaosaan asukasedustajista. Asukasedustajien kyselyyn vastanneista 89 % oli asunut kaupungin vuokra-asunnoissa vähintään kymmenen vuotta, joka osaltaan vahvistaa väitteen pitkäaikaisen asumisen vaikutuksesta osallistumiseen asukastoimikuntien toimintaan. Asukasedustajista yli puolet oli edustanut asukkaita 10–20 vuotta ja 11 % yli 20 vuotta. Näin ollen valtaosa asukasedustajista on pitkäjänteisesti sitoutuneita toimintaan ja heillä on karttunut paljon käytännön kokemusta vuokralaisdemokratian toimivuudesta sekä kokemusta omasta asumisestaan ja asuinalueestaan. Kyselyn tuloksista on myös luettavissa, että tunne toiminnan vaikuttavuudesta omalta osaltaan joko lisää tai vähentää osallistumisen motivaatiota. Niillä asukasedustajilla, joilla oli vahvempi tunne vaikuttavuudesta, oli myös kokonaisuudessaan positiivisempi mielikuva vuokralaisdemokratian toimivuudesta ja oman työn tärkeydestä.

Erityisesti asukasedustajien kyselyn tuloksista oli luettavissa kautta linjan, että vuokralaisdemokratia yksi toimintaa hankaloittava asia on asukkaiden osallistumattomuus. Asukaskokouksien osallistujamäärät ovat alhaiset suhteessa asukasmäärään monissa vuokranmääritysyksiköissä, joka tarkoittaa myös haasteita vuokralaisdemokratian perustasolla eli talotoimikuntien jäsenistön kokoon saamisessa. Kun tällä vuokralaisdemokratian perustasolla on jo vaikeuksia saada asukkaita osallistumaan ja sitoutumaan toimintaa, niin vielä hankalampaa se näyttää olevan ylemmillä toimintatasoilla vuokralaistoimikunnissa sekä vuokralaisneuvottelukunnassa. Eri toimielinten jäsenten osallistumattomuus ja sitoutumattomuus toimintaan näyttävät osittain liittyvän myös tunteeseen toiminnan vaikuttavuudesta. Asukasedustajien motivaatiota osallistumiseen vähentää muun muassa yhteistyökyvyttömyys toimielinten sisällä sekä yhteistyön haasteet alueyhtiöiden kanssa. Näitä yhteistyömuotoja parantamalla voidaan todennäköisesti vaikuttaa myös osallistumismotivaation lisääntymiseen.

Asukkaiden osallistamisessa onkin yksi perustavanlaatuisen ongelma: yleensä aktiivinen vähemmistö osallistuu ja passiivinen enemmistö jättää osallistumatta. Piiraisen (1993) mukaan asukastoiminnan taustalla on yleensä joku alueen asukkaille yhteinen ongelma, johon asukkaat pyrkivät saamaan parannusta kollektiivisen toiminnan avulla. Tämä toimii myös argumenttina asukkaiden osallistumattomuudelle. Jos asukkaiden mielestä asuminen sujuu hyvin eikä valittamisen aiheita suuremmin ole, niin ei osallistumiselle myöskään ole mitään perusteltua syytä. Kun oman kodin ympäristössä on jotain häiritseviä epäkohtia, on luonnollista että joku asukas siihen puuttuu jossain vaiheessa. Asukkaiden piilevä motivaatio osallistumiseen aktivoituu todennäköisesti silloin kun aihe on tarpeeksi tärkeä ja lähellä asukkaan omia kiinnostuksen kohteita (McKee 2008). Asukastoiminnan ja osallistumisen tuleekin perustua vapaaehtoisuuteen eikä siihen ketään voida vastentahtoisesti pakottaa.

Asukkaiden osallistumista yhteisölliseen toimintaa ja vuokralaisdemokratian eri toimieliimiin voidaan yrittää lisätä eri keinoilla. Merkittävä vuokralaisia osallistumaan motivoiva tekijä onkin tunne toiminnan vaikuttavuudesta (Conway & Hachen 2005). Kun asukkaat huomaavat, että heillä on vaikutusvaltaa, motivoi se heitä myös osallistumaan enemmän. Asukasedustajien vastauksissa korostettiin vaikutusmahdollisuuksien tärkeyttä kaikilla toimintatasoilla, aina asukaskokouksista vuokralaisneuvottelukuntaan asti. Tästä voidaan päätellä, että lisäämällä toiminnan vaikuttavuutta, voidaan motivoida kaupungin vuokralai-

sia osallistumaan aktiivisemmin omaa asumista koskeviin asioihin ja sitä kautta myös sitoutumaan asumiseensa enemmän.

## **6.2 Vuokralaisdemokratian vahvuudet**

Toimivalla yhteishallinnolla ja vuokralaisdemokratialla voidaan parhaimmillaan saavuttaa niin asukkaita kuin omistajaakin hyödyttäviä etuja. Tämä tutkimuksen mukaan asukasedustajien näkökulmasta vuokralaisdemokratian suurimpia vahvuuksia on sen asukkaille suomat vaikutusmahdollisuudet omaa asumista koskevissa asioissa sekä eri toimielinten kautta saatava joukkovoima asukkaiden asioiden ajamisessa. Vuokralaisdemokratiasääntö koetaan tärkeäksi yleiseksi ohjeeksi, joka takaa kaikilla kaupungin vuokralaisille yhtäläiset mahdollisuudet osallistua ja vaikuttaa. Asukkaiden osallistumisen nähtiin myös lisäävän yhteisöllisyyttä sekä asumisviihtyvyyttä ja -turvallisuutta. Aluehtiöiden johdon näkökulmasta vuokralaisdemokratian vahvuutena ovat vuoropuhelu ja yhteistyö asukkaiden kanssa. Vuokralaisdemokratia toimiikin parhaiten silloin kun mahdollisimman moni asukas osallistuu ja pyrkii vaikuttamaan asumiseensa.

Tämän tutkimuksen perusteella asukasedustajat kokevat tekemänsä työn vuokralaisdemokratian eri toimielimissä tärkeäksi. Asukasedustajat edustavat asukkaita hyvin erilaisista lähtökohdista, mutta päämääränä kaikella toiminnalla on asumisolosuhteiden parantamien sekä asumiskustannusten pitäminen kohtuullisena. Vuokralaisdemokratian määrittelemä asukkaiden vaikutusvalta eri toimielimissä on laajempi kuin yhteishallintolaki vähimmillään velvoittaa, joten lähtökohdat asukkaiden vaikutusmahdollisuuksille ovat periaatteessa hyvät. Eri asia onkin se, miten asukkaat itse kokevat vaikutusmahdollisuuksiensa toteutuvan. Kun alueyhtiön harjoittaman viestintä ja tiedottaminen onnistuu, ovat asukkaatkin paremmin selvillä omaa asumistaan koskevissa kysymyksissä ja ovat todennäköisesti aktiivisemmin osallistumassa asuntonsa ja lähiympäristönsä ylläpitoon.

Vuokralaisdemokratian eri toimielinten toimivalla sisäisellä yhteistyöllä on suuri vaikutus asukkaiden asioiden ajamisessa ja edistämisessä. Talotoimikuntien voidaan sanoa olevan tärkeimpiä asukkaita edustavia toimielimiä. Talotoimikunnat ovat lähimpänä asukkaita ja niiden toiminta vaikuttaa kokonaisuudessaan eniten yksittäisten asukkaiden sekä vuokramäärityksikköjen asioihin. Vuokralaistoimikuntien toiminnan tarkoituksena taas on toi-



mia koko alueyhtiön asukkaita edustavana toimielimenä. Asukasedustajat näkevätkin vuokralaistoimikuntien toiminnan tärkeänä, sillä kyseiset toimikunnat voivat koota yhteen alueen talotoimikuntien toiminnan parhaita käytäntöjä ja voivat parhaimmillaan parantaa koko alueyhtiön asukkaiden yhteisöllisyyttä. Vuokralaisneuvottelukunnan merkitys ja sen toiminnan todellinen vaikuttavuus on toistaiseksi epämääräisin. Neuvottelukunnan tehtävä on edustaa kaikkia kaupungin vuokralaisia, mutta tämän tutkimuksen perusteella toiminnan tarkoitus on epäselvä osalle sen jäsenistöstä. Kuitenkin neuvottelukunnan löytäessä yhteisen päämäärän toiminnalleen, sen merkitys voi olla suuri yleisiä vuokralaisdemokratian toimintamalleja ja sovellutuksia luotaessa.

Yhteistyön sujuvuus niin asukasedustajien kesken kuin eri toimielinten sisällä ja alueyhtiöiden kanssa on ensisijaisen tärkeää yhteishallinnossa onnistumisen kannalta. Tässä tutkimuksessa kävi ilmi, että asukkaiden näkökulmasta niin alueyhtiöiden kuin Hekankin tulisi kiinnittää entistä enemmän huomiota yhteistoiminnan kehittämiseen. Hyvät henkilösuhteet, asiallisuus ja avoimuus asioiden hoidossa luovat pohjan hedelmälliselle yhteistyölle (Elosuo 2000: 60). Asukkaiden ja omistajan välisellä yhteistoiminnalla voidaan saavuttaa lukuisia etuja, joista hyötyvät niin asukkaat kuin kiinteistöjen omistajat. Yhteistoiminnalla voidaan lisätä asumisen viihtyisyyttä ja turvallisuutta, asukkaiden tietoja omaa asumista koskevista asioista sekä saada aikaan taloudellisempia lopputuloksia ja lisätä vuokra-asumisen kilpailukykyä (Yhteishallinto ja toimiva vuokra-asuminen 2007).

Vuokralaisten osallistuminen esimerkiksi vuokralaisyhdistyksen toimintaan on sitä todennäköisempään mitä kauemmin asukas on samalla asuinalueella asunut. Asumisajan pituutta voidaan lisätä parantamalla asumisen laatua, lisäämällä asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia sekä kehittämällä kunnallisen vuokra-asumisesta imagoa positiivisemmaksi. Vuokranantaja voi näillä toimilla lisätä asukkaiden sitoutumista asumiseensa ja paikalliseen yhteisöönsä. (Conway & Hachen 2005: 49.) Näin ollen pitkät asukassuhteet, joita edistetään ja ylläpidetään esimerkiksi edellä mainituin keinoin, ovat omistajalle kaikkein taloudellisin vaihtoehto.

### 6.3 Vuokralaisdemokratian haasteet

Tämän tutkimuksen perusteella voidaan sanoa, että vuokralaisdemokratian yksi suurimpia haasteita on yhteistyön sujuvuus eri toimielimissä sekä alueyhtiön ja asukkaiden välillä. Tulos ei ole yllättävä, sillä aikaisempien vuokralaisdemokratiaan koskevien tutkimusten mukaan yhteistyö näyttäyty haastavana yhteishallinnossa kokonaisuudessaan. Huomion-arvoista on kuitenkin se, että tämän tutkimuksen mukaan toimielinten sisäinen yhteistyö tuottaa yhtä lailla haasteita kuin toimielinten ja asukasedustajien yhteistyö alueyhtiöiden kanssa. Asukasedustajien välisen yhteistyön sujuvuus on merkittävässä roolissa eri toimielinten toiminnan toteutuksessa sekä tuloksellisuudessa, joten toimielinten sisäisen yhteistyön parantaminen on ensisijaisen tärkeää koko vuokralaisdemokratian kannalta.

Ongelmat erityisesti talotoimikuntien, vuokralaistoimikuntien ja vuokralaisneuvottelukunnan sisäisessä yhteistyössä näyttävät tämän tutkimuksen mukaan kulminoituvan henkilökemioiden yhteentörmäyksiin sekä henkilökohtaisten etujen tavoitteluun. Eri toimikuntien toimintojen perimmäisenä tarkoituksena on asukkaiden vaikutusmahdollisuuksien toteuttaminen vuokralaisdemokratiasäännön ja yhteishallinnon puitteissa. Näin ollen vuokralaisdemokratian päämäärän pitäisi olla kaikille asukasedustajille sama. Kuitenkin ongelmaksi eri toimintatasoilla koetaan, että joidenkin asukasedustajien toiminta on itsekästä ja vain omaa etua tavoittelevaa. Yksi syy tähän voi olla se, että verrattuna muuhun kollektiiviseen toimintaan, näissä asukastoimikunnissa toiminnan kohteena ovat hyvin henkilökohtaiset asiat eli ihmisten kodit ja niiden lähiympäristöt. Koti on useimmiten yksi ihmisen henkilökohtaisimpia tiloja, jolloin on luonnollista, että sen itsekäskin puolustaminen koetaan tärkeäksi yksilötasolla. Vuokralaisdemokratian eri toimielinten sisäisen yhteistyön parantaminen vaatii asukasedustajilta määrätietoista muutosta niin kokoustekniikoissa kuin jokaisen henkilökohtaisessa käyttäytymisessä. Kokousten ilmapiirin parantuessa todennäköisesti myös toiminnan vaikuttavuus ja tuloksellisuus sekä asukasedustajien motivaatio työtänsä kohtaan lisääntyvät.

Vuokralaisneuvottelukunnan rooli vuokralaisdemokratian toimielimenä näyttää olevan tämän tutkimuksen valossa kaikkein epämääräisin. Neuvottelukunnan toiminnan tarkoituksena on koota yhteen eri alueyhtiöiden toimielinten asukasedustajat ja edistää kaikkien kaupungin vuokra-asukkaiden asioita. Tämän tutkimuksen perusteella voidaan todeta, että

vuokralaisneuvottelukunnan toiminnassa on tällä hetkellä kaikkein eniten kehittämisen tarvetta, ja erityisesti sen sisäisessä yhteistyössä. Kuitenkin neuvottelukunnan toiminnan tehostuessa sen vaikuttavuus ja tuloksellisuus paranevat ja toimielimen merkitys myös vuokralaisdemokratian toteuttamisessa lisääntyy. Erilaisten neuvottelukunnan sisäisten työryhmien avulla voitaisiin jakaa vastuuta ja sitouttaa jäseniä konkreettisemmin ajamaan kaikkien kaupungin vuokralaisten etuja.

Vuokralaisdemokratiassa on haasteita myös asukkaiden ja alueyhtiön välisessä yhteistyössä. Asukasedustajien näkökulmasta yhteistyössä alueyhtiöiden kanssa on joissakin tapauksissa lähes mahdotonta löytää yhteistä toimintatapaa tai päämäärää. Niin kiinteistönomistajilla kuin asukkailla näyttää usein olevan vaikeuksia käsittää, että molemmat osapuolet toimivat todellisuudessa saman päämäärän eteen, eli vuokrien pitämisessä kohtuullisena kiinteistöjen korkean käyttöasteen ja toimintakunnan ylläpidon avulla (Elosuo 2000: 59). Positiivista on kuitenkin se, että tämän tutkimuksen mukaan ainakin osa asukasedustajista ja yhtiön johdosta on samaa mieltä siinä, että vuokralaisdemokratian päämäärät ovat samat niin kiinteistön omistajalla kuin asukkailla. Vaikka vastakkainasettelu asukkaiden ja omistajan välillä olisikin monesti voimakasta, omistajan rooli yhteishallinnossa onnistumisessa on ensisijainen, ja omistajan tulisikin huolehtia omaisuudestaan ja vuokralaisistaan siten, että molempien edut yhtenevät (Elosuo 2000: 59). Olennaista on myös se, että yhteinen aika ja energia käytetään oikeisiin asioihin ja toimintaan, eikä organisaatioiden pyörittämiseen ja menettelytapoihin (Yhteishallinto ja toimiva vuokra-asuminen 2007: 13.)

Tämän tutkimuksen perusteella asukasyhteistyössä joissakin tapauksissa ongelmana on se, että kaupungin vuokralaisella ei tulisi olla lupaa valittaa asumisensa epäkohdista, sillä kaupungin asunnossa asuminen on jo palkinto itsessään eikä siitä saisi valittaa. Kun Helsingin kaupungin vuokra-asunnoilla on aina enemmän kysyntää kuin tarjontaa, ei asiakkaiden miellyttäminen tunnu olevan kaikkien alueyhtiön kiinnostuksen kohteena. Kun tyytymättömän asukkaan tilalle saadaan aina varmasti uusi maksava asukas, näyttää joillakin alueyhtiöillä olevan tästä syystä varaa jättää huomioimatta asukkaiden esittämiä asioita. Asukkaiden rooli pelkkinä maksajina tulisikin asteittain muuttaa asiakkuuden suuntaan, sillä asukas on myös asiakas, jolla on oikeus sekä vaatia että saada tietyt palvelut maksamaansa vuokraa vastaan (Elosuo 2000: 62). Alueyhtiöiden olisikin hyvä omaksua tällainen ajatte-

lutapa, sillä tyytyväiset pitkäaikaiset asukkaat ovat yhtiölle pitkällä aikavälillä tarkasteltuna myös taloudellisempi vaihtoehto kuin jatkuva asukasvaihtuvuus.

## **6.4 Vuokralaisdemokratian kehittämisen tarpeet**

Tämän tutkimuksen, sekä aikaisempien aihetta käsittelevien tutkimusten pohjalta voidaan todeta, että Helsingin kaupungin vuokratalojen yhteishallinnossa ja vuokralaisdemokratiasa on paljon kehittämisen varaa. Vaikka vuokralaisdemokratia on monessa suhteessa kehittynyt vuosien saatossa, on huolestuttavaa huomata, että ongelmat joita oli jo yhteishallinnon alkutaipaleella alueyhtiöiden ja asukkaiden välisessä yhteistoiminnassa, ovat edelleen vuokralaisdemokratian suurimpia haasteita.

Tämän tutkimuksen mukaan yhteistyön ja vuorovaikutuksen parantaminen ovat edelleen kokonaisuudessaan avainasemassa vuokralaisdemokratian kehittämisessä. Ongelmat yhteistyössä eri toimielimissä ja yhteistyöelimissä ovat niin asukasedustajien kuin alueyhtiöiden tiedossa. Haasteena näyttää olevan toimenpiteiden aloittaminen yhteistyön parantamiseksi, sillä ongelmat ovat jo kaikkien osapuolten tiedossa. Eri osapuolten välisillä kehityskeskusteluilla voitaisiin kartoittaa tarpeet yhteistyön kehittämiseksi. Yhteistyön kehittämisen kannalta olisi tärkeää, että osapuolet pystyisivät aloittamaan toiminnan kehittämisen niin sanotusti puhtaalta pöydältä ja jättämään vanhat riidat ja kaunat taaksensa. Ensimmäisenä konkreettisenä toimenpiteenä yhteistyöhön ja vuorovaikutukseen liittyvät koulutukset voisivat olla paikallaan. Sen jälkeen kun yhteistyön perustukset ovat kunnossa, voidaan vuokralaisdemokratiaa lähteä kehittämään yhdessä asukkaiden ja omistajan edustajien kesken. Ehdottoman tärkeää onkin saada kaikki osapuolet, niin asukasedustajat kuin alueyhtiöiden edustajat, yhteisymmärrykseen vuokralaisdemokratian päämääristä ja yhteistoiminnan merkityksestä toiminnan kannalta.

Yhteishallinnon keskeisenä ajatuksena on se, että asukkaat haluavat vaikuttaa asumiseensa ja että aktiiviset asukkaat toimivat tärkeänä voimavarana kiinteistönpidossa. Asukasdemokratian rakentein ja keinoin järjestetään asukkaille vaikuttamisen mahdollisuudet ja toisaalta vahvistetaan asukkaiden aktiivisuutta ja toimintakykyä. (Viirkorpi 2007: 24.) Alueyhtiöiden tulisikin hyödyntää entistä paremmin osallistuvien ja asumiseensa sitoutuneiden asukkaiden potentiaaliset voimavarat esimerkiksi kannustamalla asukkaita osallistumaan talotoimikuntien toimintoihin. Aktiiviset talotoimikunnat voivat toiminnallaan lisätä asuk-

kaiden yhteisöllisyyden tunnetta ja sitoutumista asuntoonsa sekä asuinalueeseensa. Kun naapurit ovat tuttuja ja talosta ja pihapiiristä huolehditaan yhdessä, paranee myös asumisviihtyvyys sekä -turvallisuus. Asukasvaihtuvuus todennäköisesti myös laskee kun asukkaat viihtyvät asuinympäristössään ja ovat tyytyväisiä asumiseensa.

Yhteishallintolain voimaan astumisesta alkaen on käyty keskustelua asukkaiden päätösvalan laajuudesta omaa asumista koskevissa asioissa. Tämän tutkimuksen mukaan asukasedustajat ovat sitä mieltä, että asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia ja päätösvaltaa tulisi lisätä niin omaa asuntoa ja vuokranmääritysyksikköä koskevissa asioissa kuin koko alueyhtiön tasolla. Alueyhtiöiden toimitusjohtajat ja isännöitsijät taas ovat pääosin sitä mieltä, että asukkaiden vaikutusmahdollisuudet ovat nykyisellään riittävät eikä tarvetta muutoksiin ole. Vaikka joidenkin tahojen mukaan todellinen asukasedemokratia toteutuu vain silloin kun asukkailla on enemmistö päättävissä elimissä, on todellisuudessa kiinteistönomistajalla viime kädessä vastuu omaisuuden eli kiinteistöjen arvon säilymisestä ja tästä syystä on perusteltua pitää päätöksentekovaltaa omistajalla (Elosuo 2000: 59). Kun yhteishallintolain velvoittama vähimmäisvaatimus asukkaiden vaikutusmahdollisuuksista toteutuu, ei todennäköisesti ole muutoksiakaan luvassa vuokralaisdemokratiassa aivan lähiaikoina. Fuusion ja Hekan syntymisen myötä vuokralaisdemokratiasääntöä ollaan osiltaan tarkistamassa, ja erityisesti asukkaiden toiveena on vaikutusmahdollisuuksien lisääntyminen, mutta nähtäväksi jää minkälaisia muutoksia sääntöön lopulta tehdään.

Yhteishallinnossa onnistumisen edellytyksinä ovat osapuolten keskinäinen luottamus, avoin ilmapiiri, rakentava keskusteluyhteys ja sovituista asioista kiinnipitäminen (Viirkorpi 2007). Näiden asioiden toteutumiseen tulisikin kiinnittää järjestelmällisemmin huomiota vuokralaisdemokratiassa. Asukasedustajien kyselyn tuloksista voidaan päätellä, että alueyhtiöiden välillä on suuria eroja näiden edellytysten toteutumisessa. Tästä syystä yhteishallinnossa tulisikin pyrkiä asukkaiden tasapuoliseen kohteluun, joka ei olisi alueyhtiöstä riippuvaista. Vaikka asukasedustajat olisivatkin kuinka yhteistyökykyisiä tahansa, on alueyhtiöllä lopulta suurin vaikutus vuokralaisdemokratian lopputuloksissa. Yhteishallinnossa onnistumisen käytännölliset edellytykset riippuvat omistajasta, sillä isännöitsijän osallisuusaktiivisuus yhteistyötilanteissa, yhtiön johdon suhtautuminen yhteishallintoon ja henkilöstön paneutuminen asukkaiden esittämiin asioihin ovat suoraan verrannollisia yhteishallinnolla saavutettaviin tuloksiin (Viirkorpi 2007).

Vuokralaisten osallistumisen vaikuttavuus voidaan nähdä ulottuvan myös laajemmalle kuin vuokrataloihin ja niiden pihapiireihin. Vuokratalojen yhteishallintolain mukaiset toimieliimet ja niiden asukasedustajat voisivat olla myös potentiaalisia osallistujia asuinalueiden kehittämisessä. Vuorovaikutuksen ja yhteistyön lisääminen niin vuokralaisten kuin muita asumismuotoja edustavien asukkaiden välillä voisi tuottaa hedelmällisiä lopputuloksia asuinalueiden fyysisen ja sosiaalisen rakenteiden kehittämisessä. Näistä syistä johtuen erityisesti kaupungin tulisi kiinnittää entistä enemmän huomiota ja resursseja yhteishallinnon ja vuokralaisdemokratian sujuvuuden kehittämiseen, jotta siitä saataisi irti kaikki yksilöitä, yhteisöjä ja koko kaupunkia hyödyttävät potentiaaliset edut.

## 7. Pohdinta

Tämän tutkimuksen tavoitteet täyttyivät ja tutkimuskysymyksiin saatiin vastaukset valittujen menetelmien avulla, joten voidaan todeta tutkimusprosessin onnistuneen kokonaisuudessaan hyvin. Yhteishallinnosta on tehty 2000-luvulla muutamia laajempia tutkimuksia, jotka auttoivat aiheen laajemman kontekstin hahmottamisessa. Kuitenkin Helsingin kaupungin vuokralaisdemokratiaa ei ole tutkittu viimeisen viidentoista vuoden aikana kovinkaan perusteellisesti, joten tutkimukselleni oli tarvetta, jotta vuokralaisdemokratian nykytila saadaan kartoitettua.

Vuokralaisdemokratian parissa työskentelevät asukasedustajat olivat kiitollisia siitä, että vuokralaisdemokratian eri toimielinten toimintaa tutkitaan, jotta toimintaa voitaisiin kehittää eteenpäin tutkimustulosten pohjalta. Näin ollen tämä tutkimus toimii myös eräänlaisena tilannekatsauksena asukasedustajien tämän hetkisistä kokemuksista ja näkemyksistä työskentelystä vuokralaisdemokratian eri toimielimissä. Lisäksi arvioitaessa tämän hetkistä asukasyhteistyön sujuvuutta, voidaan myös alueyhtiöiden johdon näkemyksiä pitää olennaisina vuokralaisdemokratian kehittämisen kannalta kokonaisuudessaan. Toivonkin työni herättävän ajatuksia vuokralaisdemokratian kehittämismahdollisuuksista etenkin niiden eri toimijoiden keskuudessa jotka työskentelevät vuokralaisdemokratian parissa.

### 7.1 Tutkimuksen validiteetti ja reliabiliteetti

Tarkasteltaessa tutkimusta kokonaisuudessaan on tarpeellista arvioida myös tutkimuksen validiteettia ja reliabiliteettia. Tutkimuksen reliaabelius tarkoittaa tutkimuksen tulosten toistettavuutta ja pysyvyyttä. Reliabiliteetti voidaan todeta esimerkiksi usean eri tutkijan päästessä samasta aiheesta samaan tulokseen. Tutkimuksen validiteetilla eli pätevyydellä taas tarkoitetaan tutkimusmenetelmän tai valittujen mittareiden kykyä mitata niitä asioita, mitä niiden on tarkoituskin mitata. (Hirsjärvi ym. 2007: 226).

Tätä tutkimusta voidaan pitää reliabiliteetin näkökulmasta suhteellisen luotettavana, sillä tutkimus on helposti toistettavissa. Tutkimustulosten reliaabeliutta tukee muun muassa strukturoitujen kyselylomakkeiden käyttö, joiden avulla kysymykset on esitetty kaikille tutkittaville samassa muodossa. Tämän tutkimuksen tulokset saavat myös vahvistusta sa-

masta aiheesta tehdyistä aikaisemmista tutkimuksista, joissa on päästy samanlaisiin tuloksiin liittyen vuokralaisten osallistumismotivaatioihin sekä yhteishallinnon toimivuuteen. Huomioon on syytä ottaa se, että tutkimuksen kokonaisreliabiliteettia on saattanut madallata mahdolliset lyöntivirheet aineiston käsittely- ja analysointivaiheissa. Tutkimustulosten ja johtopäätösten kannalta pienet lyöntivirheet eivät kuitenkaan ole merkittäviä, sillä tässä tutkimuksessa on keskitytty kokonaisuudessaan enemmän laadulliseen kuin määrälliseen puoleen. Tämän tutkimuksen tulosten pysyvyyteen vaikuttaa tutkimuksenteon ajankohta, sillä tutkimuksenteon hetkellä vuokralaisdemokratiassa oli juuri tapahtunut useita muutoksia kiinteistöyhtiöiden fuusion takia ja uudenlainen tilanne saattoi heijastua myös kyselyjen tuloksiin. Toisaalta, jos tutkimus toistetaan samanlaisena ja samalle kohderyhmälle, on mahdollista tehdä seurantatutkimus vuokralaisdemokratian kehittymisestä muutosprosessin jälkeen.

Tarkasteltaessa tämän tutkimuksen tavoitteita ja tutkimuskysymyksiä sekä tulosten perustella tehtyjä johtopäätöksiä, voidaan sanoa tutkimuksen oleva validi, sillä tutkimuksessa on mitattu sitä mitä oli tarkoituskin mitata. Tutkimuksen tavoitteena oli tutkia vuokralaisdemokratian toimivuutta käytännössä, joten tutkimuksen kohderyhmä valittiin otoksena vuokralaisdemokratian parissa toimivien henkilöiden perusjoukosta. Tutkimuksen kohderyhmänä olleet asukasedustajat sekä alueyhtiöiden toimitusjohtajat ja isännöitsijät ovat keskeisiä toimijoita vuokralaisdemokratiassa. Koska tutkimuksen tavoitteena oli tutkia vuokralaisdemokratian toimivuutta kaikilla toimintatasoilla, on tutkimuksen valittu otos asukasedustajista, eli vuokralaisneuvottelukunnan jäsenet, täysin perusteltu tutkimuksen kohderyhmä. Kyseiset asukasedustajat ovat mukana vuokralaisdemokratian kaikissa eri toimielimissä, joten heidän kokonaisnäkemyksensä kartoittaminen vuokralaisdemokratian toimivuudesta oli tutkimuksen tulosten kannalta merkittävää. Toisaalta oli perusteltua tutkia myös alueyhtiöiden toimitusjohtajien ja isännöitsijöiden näkemyksiä ja kokemuksia, sillä heidän roolinsa vaikuttaa erityisesti asukasysteistyön sekä päätöksenteon ja päätösten toimeenpanon kautta vuokralaisdemokratian toteutumiseen käytännössä.

Tutkimuksen empiirinen osuus eli kyselyt asukasedustajille sekä alueyhtiöiden johdoille onnistuivat kokonaisuudessaan kohtalaisesti, sillä ne tuottivat tavoiteltuja tuloksia. Kuitenkaan kyselyiden tuloksiin ei tule suhtautua absoluuttisina totuuksina vaan pikemminkin suuntaa antavina näkemyksiä vuokralaisdemokratian toimivuudesta. Asukasedustajien ky-



selyn tulosten luotettavuus kärsi jonkin verran kysymysten vastausvaihtoehtojen osalta, sillä kyselyn kohderyhmä oli lopulta hieman eri kuin olin alun perin ymmärtänyt. Kyselyyn vastasi lopulta myös henkilöitä, joilla saattoi olla niukasti tietopohjaa ja kokemusta vuokralaisneuvottelukunnan toiminnasta, ja näin ollen neuvottelukuntaa koskevien tulosten pätevyys kärsi. Muiden toimielinten toimintojen suhteen kaikki kyselyihin vastanneet olivat päteviä arvioimaan toimintaa, sillä he toimivat jäseninä niin talotoimikunnissa kuin vuokralaistoimikunnissa. Loppujen lopuksi kyselyiden tuloksien avulla olen kuitenkin pystynyt vastaamaan tutkimuskysymyksiin niin, että tutkimuksen voidaan todeta olevan validi, sillä tutkimuksen tavoitteet ovat täyttyneet ja tutkimuskysymyksiin on saatu pätevät vastaukset valittujen menetelmien avulla.

## **7.2 Jatkotutkimusehdotukset**

Vuokralaisdemokratian jatkotutkimukselle on tämän tutkimuksen perusteella mielenkiintoisia mahdollisuuksia. Tämä tutkimus toimi lähinnä vuokralaisdemokratian toimivuutta pääpiirteissä kuvaavana sekä nykytilaa kartoittavana tutkimuksena, mutta tutkimustulosten ja johtopäätösten perusteella voidaan sanoa olevan tilausta myös jatkotutkimukselle. Vuokralaisdemokratiassa on useita osa-alueita, joita voitaisiin tutkia perusteellisemmin ja uusissa tutkimuksissa voitaisiin hyödyntää laajemmin myös erilaisia menetelmiä ja mittareita kuin mitä tässä tutkimuksessa on käytetty.

Tärkeä jatkotutkimuksen kohde olisi vuokralaisdemokratian toimielinten sisäisen vuorovaikutuksen sekä asukasedustajien ja alueyhtiöiden välisen vuorovaikutuksen toimivuuden tutkiminen. Tämän tutkimuksen sekä aikaisempien tutkimusten (esim. Viirakorpi 2007) perusteella voidaan todeta, että asukkaiden ja omistajan yhteistyön sujuvuudella on suuri merkitys yhteishallinnossa onnistumisen kannalta. Näin ollen yhteistyön sujuvuuden kehittäminen erityisesti vuorovaikutuksen osalta on tärkeää. Parhaiten näiden eri ryhmien vuorovaikutuksen tutkimiseen sopisivat ryhmähaastattelut. Menetelmänä voitaisiin käyttää niin sanottua täsmäryhmähaastattelua, jossa ryhmä koostuu ennalta valituista henkilöistä, joiden mielipiteillä ja asenteilla on vaikutusta tarkasteltavaan ilmiöön (Hirsjärvi ja Hurme 2004: 62) eli tässä tapauksessa vuokralaisdemokratian toimivuuteen käytännössä. Eri toimijoiden vuorovaikutusta voitaisiin tutkia myös havainnoimalla toimielinten ja eri yhteistyöryhmien välistä vuorovaikutusta yhteistyötilanteissa. Lisäksi haastatteleamalla niin asukasedustajia

kuin alueyhtiön johtoa ja työntekijöitä, voitaisiin ennen ryhmähaastatteluita selvittää yhteistyössä haasteita aiheuttava osa-alueet. Uusien, aihetta syventävien tutkimusten avulla voitaisiin löytää täsmällisemmin toiminnan kehittämisen kohteita sekä mahdollisia sisäsyn-tyisiä ratkaisuja yhteistyön haasteellisiin kohtiin.

Helsingin kaupungin vuokratalojen asukkaiden asumistyytyväisyyttä on tutkittu kyselyjen avulla jo useampana vuotena. Viimeisimmän kyselyn (Asukastyytyväisyys 2011) mukaan asukkaat ovat melko tyytyväisiä kiinteistöyhtiön toimintaan ja palveluihin kokonaisuudessaan. Tämän tutkimuksen sekä näiden asukastyytyväisyys kyselyjen pohjalta voidaan poh- tia myös jatkotutkimuksen tarvetta. Esimerkiksi asukkaiden haastatteluilla voitaisiin syven- tää tietoa siitä, miten merkitykselliseksi asukkaat kokevat vuokralaisdemokratian ja vaiku- tusmahdollisuutensa yhteishallinnon puitteissa. Myös asukkaiden tietoja eri vaikutusmah- dollisuuksista omaa asumista koskeviin asioihin voitaisiin kartoittaa kyselyillä tai haastat- teluilla. Asukkaiden mielipiteiden ja kokemusten tutkiminen voi tuottaa tuloksia joiden avulla niin asumista kuin vuokralaisten osallistumista voidaan kehittää parempaan suun- taan.

Helsingin kaupungin alueellisten kiinteistöyhtiöiden fuusion ja Hekan perustamisen myötä on myös tarvetta vuokralaisdemokratian toimivuuden seurantatutkimukselle lähivuosina. Tämän tutkimuksen toimiessa fuusion jälkeistä alkutilannetta kartoittavana tutkimuksena, voi jatkotutkimuksen kehitellä tästä tutkimuksesta saatujen tulosten ja johtopäätösten poh- jalta. Kokonaisuudessaan tutkimuksen toistaminen ei ehkä ole välttämätöntä, mutta vuok- ralaisdemokratian keskeisten ja haasteellisten osa-alueiden syvällisempi tutkiminen olisi varmasti tarpeen. Tärkeintä kuitenkin tässä tutkimuksessa, sekä toivon mukaan myös jatko- tutkimuksissa, on tutkimuksen hyödynnettävyys käytännössä, sillä pohjimmiltaan vuokra- laisdemokratia on asumisen kehittämistä varten ja näin ollen vuokralaisdemokratian tutki- muksenkin pitää olla toimintaa eteenpäin vievää ja kehittävää.

## Lähteet

- Asukasdemokratia (2008). Asumisen rahoitus- ja kehityskeskusten julkaisut, oppaat. Edita Prima. 2 p. 29 s. 15.3.2011.  
<<http://www.ara.fi/download.asp?contentid=21810&lan=fi>>
- Asukasdemokratia tavaksi taloon: opas asukkaille (2008). Asumisen rahoitus- ja kehityskeskusten julkaisut, oppaat. Edita Prima. 2 p. 39 s. 15.3.2011.  
<<http://www.ara.fi/download.asp?contentid=21809&lan=fi>>
- Asukasliitto ry. Toiminta. 25.4.2012 <<http://www.asukasliitto.fi/toiminta/>>
- Asukastyytyväisyys 2011. Pääraportin tiivistelmä. Helsingin kaupungin asunnot Oy. 11 s. Iro research. 12.3.2012.
- Asukkaan käsikirja (2007). Helsingin kaupungin kiinteistöyhtiöt. Puotilan Kiinteistöt Oy. 6.5.2012. <[http://www.puotilan-kiinteistot.fi/asukkaan\\_kasikirja\\_puotila.pdf](http://www.puotilan-kiinteistot.fi/asukkaan_kasikirja_puotila.pdf)>
- Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA). 25.4.2012 <<http://www.ara.fi/>>
- Asunnot ja asuinolot 2010, yleiskatsaus. Tilastokeskus. 13.5.2012.  
<[http://www.stat.fi/til/asas/2010/01/asas\\_2010\\_01\\_2011-10-20\\_fi.pdf](http://www.stat.fi/til/asas/2010/01/asas_2010_01_2011-10-20_fi.pdf)>
- Bäcklund, P., J. Häkli & H. Schulman (2002). Osallisuuden jäljillä. *Teoksessa* Bäcklund, P., J. Häkli & H. Schulman (2002; toim.). *Osalliset ja osajat: Kansalaiset kaupungin suunnittelussa*. 7–17. Gaudeamus, Tampere.
- Conway, B. & D. Hachen, JR. (2005). Attachments, grievances, resources and efficacy: the determinants of tenant association participation among public housing tenants. *Journal of urban affairs* 27: 1, 25–52.
- Elosuo, M. (2000). *Vuokratalojohdaminen*. Suomen kiinteistöliitto. 274 s. Gummerus Kirjapaino Oy, Jyväskylä.
- Espoonkruunu Oy. Asukas, asukastoiminta. 3.6.2012.  
<<http://www.espoonkruunu.fi/asukas/asukastoiminta>>
- Flint, J. (2004). The responsible tenant: housing governance and the politics of behaviour. *Housing studies* 19: 6, 893–909.
- Glasgow Housing Association (GHA). GHA Tenants, Corporate. 18.4.2012.  
<<http://www.gha.org.uk/content/default.asp>>
- Heinilä, V., H. Lilja, R. Saarikivi, H. Huvila & M. Moritz (2011). *Kestävän asumisen työkalupakki vuokrataloyhtiöille*. 2 p. 162 s. Edita, Helsinki.
- Heka = Helsingin kaupungin asunnot Oy. Yhtiö. 14.3.2012. <<http://www.hekaoy.fi/yhtio/>>

- Heka-Jakomäki. Vuokralaisdemokratia. 6.5.2012.  
<<http://www.jakomaenkiinteistot.fi/index.php?id=25>>
- Heka-Siilitie. Asukkaan käsikirja. 6.5.2012.  
<<http://www.siilitien-kiinteistot.fi/ohjeet.html>>
- Helsingin kaupungin kiinteistövirasto. Asuntoasiat. Vuokra-asunnot. 2.4.2012  
<<http://www.hel.fi/hki/kv/fi/Asuntoasiat/Vuokra-asunnot>>
- Helsingin kaupungin vuokra-asunnot ja asukasvalinnat 1950–1999 (2001). *Tilastoja – Helsingin kaupungin tietokeskus* 2001: 2. 41 s.
- HKVY = Helsingin kaupungin vuokra-asukkaiden yhdistys ry. 25.4.2012.  
<<http://www.hkvy.fi/>>
- Hickman, P. (2006). Approaches to tenant participation in the English local authority sector. *Housing Studies* 21: 2, 209–225.
- Hirsjärvi, S. & H. Hurme (2004). *Tutkimushaastattelu: teemahaastattelun teoria ja käytäntö*. 213 s. Yliopistopaino, Helsinki.
- Hirsjärvi, S., P. Remes & P. Sajavaara (2007). *Tutki ja kirjoita*. 448 s. Tammi, Helsinki.
- Hynynen R. (2000). Yhteenveto Tirmulan ja Herttoniemenrannan asukasosallistumishankkeista. *Teoksessa* Hynynen, R. (2000; toim.). Asukkaat asiakkaina vuokra-asuntojen suunnittelussa. Tirmulan perusparannus ja Herttoniemenrannan uudiskohde. *Suomen ympäristö* 435, 41–42.
- Karvinen, P. (1995). *Asukkaiden yhteistyö voimavaraksi*. 80 s. Kiinteistöalan koulutussäätiö, Helsinki.
- Kaupungin vuokra-asunnot ja asukkaat 2010 (2011). *Tilastoja – Helsingin kaupungin tietokeskus* 2011: 16. 64 s.
- Korhonen, E. (1993). Ensikokemukset yhteishallinnosta Helsingin kaupungin vuokrataloissa. *Helsingin kaupungin tietokeskuksen tutkimuksia* 1993: 4. 88 s.
- Korhonen, E. & K. Huovinen (1996). Yhteishallinto Helsingin kaupungin vuokrataloissa. *Helsingin kaupungin tietokeskuksen tutkimuksia* 1996: 9. 177 s.
- Korhonen, E. (2004). Asumisviihtyvyys Helsingin kaupungin vuokrataloissa. *Tutkimuksia – Helsingin kaupungin tietokeskus* 2004: 1. 134 s.
- Korhonen, E. & J. Takala (2006). Asumisviihtyvyys Helsingin kaupungin vuokra- ja asumisoikeustaloissa 2005. *Tutkimuksia – Helsingin kaupungin tietokeskus* 2006: 8. 111 s.
- Laki yhteishallinnosta vuokrataloissa 1990. Finlex. 30.3.2011.  
<<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1990/19900649>>

- Laukkanen, T. (2007). Kaupungin omistamien vuokra-asuntojen hakijoiden asumisen seuranta Helsingissä. *Ympäristöministeriön raportteja* 15/2007. 80 s.
- McKee, K. & V. Cooper (2008). The paradox of tenant empowerment: regulatory and liberatory possibilities. *Housing, theory and society* 25: 2, 132–146.
- McKee, K. (2008). The responsible tenant and the problem of apathy. *Social policy & society* 8:1, 25–36.
- Menettelyohjeet Helsingin kaupungin vuokralaisdemokratiasäännön soveltamisessa (2005). Kaupunginhallituksen hyväksymät 7.11.2005. 32 s. 5.6.2012. <<http://www.fimx.net/document.php?pid=10066&docid=1494&mid=0&hpmh=3011&lang=fi>>
- Millward, L. (2005). “Just because we are amateurs doesn’t mean we aren’t professional”: the importance of expert activists in tenant participation. *Public administration* 83: 3, 735–51.
- Piirainen, T. (1993). Vuokra-asuminen ja sosiaaliset ongelmat. *Sosiaali- ja terveystieteiden tutkimus- ja kehittämiskeskus, tutkimuksia* 24. 247 s.
- Samariasta Rintamäkeen – kunnallista asuntotuotantoa ja asumista Espoossa 2002 (2002). 69 s. Espoon kaupunki, Espoo.
- Soimakallio, A. (1992). Asukkaiden osallistuminen vuokralalonsa peruskorjaukseen. *Asuntohallitus, tutkimus- ja suunnitteluosasto julkaisuja* 3:1992. 72 s.
- Suihkonen, P. (2010; toim.). *Onko keke kotona? Opas kestävään asumiseen*. 29 s. 4V-hanke, Helsinki.
- Tenant`s handbook (s.a.). Helsinki real estate companies, Arava housing companies. 42 s. 20.3.2012. <<https://www.fimx.net/document.php?pid=10066&docid=2867&mid=0&hpmh=4130>>
- Tietoja Helsingin kaupungin omistamista vuokra-asunnoista vuodelta 2010* (s.a.). 328 s. Kiinteistöjen kehittämissyksikkö, Helsingin kaupungin kiinteistövirasto.
- Toivonen, T. (1999). *Empiirinen sosiaalitutkimus: filosofia ja metodologia*. 447 s. WSOY, Porvoo.
- Tonttila, P. (1996). *Vuokralaisten Keskusliitto 50 vuotta*. 83 s. Forsbergin kirjapaino, Pietarsaari.
- Valli, R. (2007). Kyselylomaketutkimus. *Teoksessa* Aaltola, J. & R. Valli (2007; toim.). *Ikkunoita tutkimusmetodeihin I: Metodien valinta ja aineiston keruu: virikkeitä aloittelvalle tutkijalle*. 102–125. PS-kustannus, Jyväskylä.
- VAV Asunnot Oy. Asukastoiminta. Avaimet toimintaan. 3.6.2012. <<http://www.vav.fi/>>

- Viiala, H. (2007). *Asu ja viihdy: opas myönteiseen asukastoimintaan ja viihtyisään asumiseen*. 44 s. Suomen kiinteistöliitto, Tampere.
- Viirkorpi, P. (2007). Yhteishallintaselvitys. *Ympäristöministeriön raportteja 14/2007*. 91 s.
- Vuokralaisdemokratiasääntö (2011). Helsingin kaupungin vuokralaisdemokratiasääntö, kaupunginvaltuuston hyväksymä 26.11.2011. 11 s. 14.3.2012. <[http://www.vesalan-kiinteistot.fi/uploads/files/doc20111109130507\\_1.pdf](http://www.vesalan-kiinteistot.fi/uploads/files/doc20111109130507_1.pdf)>
- Vuokralaiset VKL ry. 25.4.2012. <<http://www.vuokralaiset.fi/index.asp?main=1>>
- Yhteishallinto ja toimiva vuokra-asuminen (2007). Asumisen rahoitus- ja kehityskeskusten julkaisut, oppaat. 48 s. 15.3.2011.  
<<http://www.ara.fi/download.asp?contentid=21808&lan=fi>>
- Ympäristöministeriö. Asuminen. Vuokra-asuminen. 19.10.2011.  
<<http://www.ymparisto.fi/default.asp?contentid=139912&lan=fi>>

**Liite 1.** Asukasedustajille lähetetty tutkimuksen saatekirje.

Arvoisat vuokralaisneuvottelukunnan jäsenet ja varajäsenet!

Olen suunnittelumaantieteen opiskelija ja teen pro gradu -tutkielmaani vuokralaisdemokratiasta asukasaktiivien näkökulmasta. Tutkimuksen merkittävin aineisto tulee muodostumaan vuokralaisneuvottelukunnalle lähetetyn kyselyn tuloksista. Kyselyllä kartoitetaan vuokralaisneuvottelukuntalaisten mielipiteitä talotoimikuntien, vuokralaistoimikuntien ja vuokralaisneuvottelukunnan toiminnasta sekä yleisesti vuokralaisdemokratian toimivuudesta. Tulen esittelemään tutkimuksen tulokset vnk:lle myöhemmin keväällä ja toivon tutkimuksesta olevan hyötyä myös vuokralaisdemokratian kehittämislle.

Kyselyyn vastaaminen on helppoa: pääset täyttämään lomakkeen omalta tietokoneeltasi ja kyselyyn vastaaminen vie aikaa noin 15–20 minuuttia. Kaikki vastaukset käsitellään nimettöminä ja ehdottoman luottamuksellisesti eikä vastauksista ole tunnistettavissa yksittäisiä henkilöitä.

Vastaathan tutkimukseen 29.2.2012 mennessä!

Vastaamisohjeet:

1. Siirry lomakkeelle klikkaamalla alla olevaa linkkiä.
2. Vastaa tutkimuksen kysymyksiin klikkaamalla sitä vaihtoehtoa, joka parhaiten vastaa käsitystäsi tai kirjoittamalla vastauksesi sille varattuun kenttään.
3. Pääset kyselyssä eteenpäin klikkaamalla "Seuraava"-painiketta. Jos haluat palata muuttamaan vastauksiasi, klikkaa "Edellinen"-painiketta.
4. Klikkaa lopuksi "Valmis"-painiketta.

Linkki tutkimuslomakkeelle:

<https://elomake.helsinki.fi/lomakkeet/33260/lomake.html>

(Jos linkki ei aukea klikkaamalla, kopioi se selaimen osoiteriville hiiren avulla.)

Jos sinulla on jotain kysyttävää tästä tutkimuksesta tai kyselystä, voit vapaasti ottaa minuun yhteyttä sähköpostitse tai puhelimitse.

Tutkimusterveisin,  
Wilma Toljander  
suunnittelumaantieteen opiskelija  
Helsingin yliopisto

**Liite 2.** Asukasedustajille lähetetty kyselylomake.

---

## Kysely vuokralaisneuvottelukunnan jäsenille ja varajäsenille

Tämän lomakekyselyn tarkoituksena on kerätä aineistoa vuokralaisdemokratiaa käsittelevään pro gradu -tutkielmaan. Kaikki vastaukset käsitellään luottamuksellisesti ja nimettömästi eikä vastauksista ole tunnistettavissa yksittäisiä henkilöitä.

### ASUKKAIDEN EDUSTAMINEN

1) Kuinka monta vuotta olet yhteensä toiminut asukkaiden edustajana, esim. talotoimikunnassa, hallituksessa, tms.? (vuosien ei tarvitse olla peräkkäisiä)

- |  |                                       |  |
|--|---------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> alle 5 vuotta | <input type="checkbox"/> 10-15 vuotta | <input type="checkbox"/> yli 20 vuotta |
| <input type="checkbox"/> 5-10 vuotta   | <input type="checkbox"/> 15-20 vuotta |  |

2) Mitkä ovat kolme tärkeintä syytäsi toimia asukkaiden edustajana?

3) Kuinka monta tuntia kuukaudessa arvioisit käyttäväsi aikaa vuokralaisdemokratian parissa talotoimikunta/vuokralaistoimikunta/vnk kokousten lisäksi? (kokousten ulkopuolella keskimäärin käytetty aika per kuukausi)

### TALOTOIMIKUNTIEN/LUOTTAMUSHENKILÖIDEN TOIMINTA

4) Toimin omassa vuokranmääritysyksikössäni

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> a) talotoimikunnan puheenjohtajana | <input type="checkbox"/> b) luottamushenkilönä |
|---|--|

5) Kuinka monta toimikautta yhteensä olet ollut jäsenenä talotoimikunnassa? (mukaan lasketaan kaikki toimikaudet eri talotoimikunnissa ja eri alueilla)

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> tämä on ensimmäinen toimikauteni    | <input type="checkbox"/> 3 toimikautta (= yhteensä 6 vuotta)                          |
| <input type="checkbox"/> 1 toimikauden (= yhteensä 2 vuotta) | <input type="checkbox"/> 4 toimikautta (= yhteensä 8 vuotta)                          |
| <input type="checkbox"/> 2 toimikautta (=yhteensä 4 vuotta)  | <input type="checkbox"/> 5 toimikautta tai enemmän (= yhteensä 10 vuotta tai enemmän) |



6) Miten tärkeiksi koet talotoimikunnan tehtävät?

	erittäin tärkeä	melko tärkeä	jossain määrin tärkeä	ei juuri merkitystä
osallistuminen valmisteluun, neuvottelemiseen ja lausuntojen antaminen vuokranmäärityksikön talouteen liittyvistä asioista	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
osallistuminen talon korjaustoimintaan ja suunnitteluun	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
osallistuminen kiinteistöhuollon ja siivouksen järjestämiseen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
autopaikkojen, saunojen ja pesutupavuorojen jako ja vuokraus	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
piha-alueen käyttö ja kehittäminen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
kerhotilojen käyttö ja kehittäminen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
asumiseen liittyvien erimielisyyksien sovittelu ja ratkaiseminen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
vapaa-ajan toiminnan ja talkoiden järjestäminen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

7) Miten mielestäsi sujuu asukkaiden edustajien (esim. talotoimikuntalaisten) yhteistyö oman alueyhtiön eri tahojen kanssa?

	erinomaisesti	hyvin	kohtalaisesti	huonosti
hallitus	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
toimitusjohtaja	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
isännöitsijä	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
tekninen isännöitsijä	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
toimisto	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
muu henkilökunta	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

8) Minkälaisia ongelmia yhteistyössä on esiintynyt ja mitä niiden ratkaisemiseksi pitäisi tehdä?

9) Miten mielestäsi sujuu talotoimikuntasi sisäinen yhteistyö?

erinomaisesti    hyvin    kohtalaisesti    huonosti

10) Mitkä kolme asiaa koet olevan talotoimikuntien toiminnan heikkouksia tai ongelmia?

11) Miten talotoimikuntien toimintaa tulisi mielestäsi kehittää?

#### VUOKRALAISTOIMIKUNTIEN TOIMINTA

12) Miten mielestäsi sujuu vuokralaistoimikuntasi sisäinen yhteistyö?

erinomaisesti    hyvin    kohtalaisesti    huonosti

13) Minkälaisia hyväksi koettuja toimitapoja alueellasi on (esim. talotoimikunnassa tai vuokralaistoimikunnassa) joita voisit suositella muillekin alueille?

14) Mitkä kolme asiaa koet olevan vuokralaistoimikuntien toiminnan heikkouksia tai ongelmia?

15) Miten vuokralaistoimikuntien toimintaan tulisi mielestäsi kehittää?

## VUOKRALAISNEUVOTTELUKUNNAN TOIMINTA

16) Kuinka monta toimikautta yhteensä olet ollut jäsenenä/varajäsenenä vuokralaisneuvottelukunnassa? (toimikausien ei tarvitse olla peräkkäisiä)

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> tämä on ensimmäinen toimikauteni    | <input type="checkbox"/> 3 toimikautta (= yhteensä 6 vuotta)                          |
| <input type="checkbox"/> 1 toimikauden (= yhteensä 2 vuotta) | <input type="checkbox"/> 4 toimikautta (= yhteensä 8 vuotta)                          |
| <input type="checkbox"/> 2 toimikautta (=yhteensä 4 vuotta)  | <input type="checkbox"/> 5 toimikautta tai enemmän (= yhteensä 10 vuotta tai enemmän) |

17) Miten mielestäsi sujuu vuokralaisneuvottelukunnan yhteistyö eri tahojen kanssa?

	erinomaisesti	hyvin	kohtalaisesti	huonosti
Hekan hallitus	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Hekan henkilökunta	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Hekan alueyhtiöt	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

18) Minkälaisia ongelmia yhteistyössä on esiintynyt ja mitä niiden ratkaisemiseksi pitäisi tehdä?

19) Missä asioissa vuokralaisneuvottelukunnan vaikutusmahdollisuuksia tulisi lisätä tai vähentää Hekassa?

	vaikutus- mahdollisuuksia tulisi lisätä paljon	vaikutus- mahdollisuuksia tulisi lisätä jonkin verran	ei tarvetta muutok- siin	vaikutus- mahdollisuuksia voitaisiin vähentää
Hekan yhteisen hoitojärjestelmän, isännöinnin ja huollon järjestäminen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Hekan yhteisten korjaus-, rahoitus- ja vuokrantasoitusten suunnitteleminen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Hekan järjestyssäännöt	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Hekan yhteiset tilat ja hankinnat	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

20) Miten mielestäsi sujuu vuokralaisneuvottelukunnan sisäinen yhteistyö?

erinomaisesti    hyvin    kohtalaisesti    huonosti

21) Miten vuokralaisneuvottelukunnan toimintaan tulisi mielestäsi kehittää?

## VUOKRALAISDEMOKRATIAN TULEVAISUUS

22) Millä tasoilla vuokra-asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia tulisi lisätä tai vähentää?

	vaikutusmah- dollisuuksia tulisi lisätä paljon	vaikutusmah- dollisuuksia tulisi lisätä jonkin verran	ei tarvetta muutok- seen	vaikutusmah- dollisuuksia voitaisiin vähentää
omassa asunnossa	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
omassa vuokranmääritys- yksikössä	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
omassa alueyhtiössä	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
kiinteistöyhtiössä (Hekassa)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

23) Mitkä kolme asiaa ovat mielestäsi vuokralaisdemokratian suurimpia vahvuuksia?

24) Mitä asioita vuokralaisdemokratiassa pitäisi mielestäsi kehittää ja millä keinoilla?

25) Miten mielestäsi voitaisiin vuokralaisdemokratian avulla lisätä asumisviihtyvyyttä ja asukkaiden sitoutumista omaan asumiseensa?

## TAUSTATIEDOT

Lopuksi kysytään taustatietoja joita tullaan käyttämään tulosten tilastollista ryhmittelyä varten. Kaikki tiedot käsitellään ehdottoman luottamuksellisesti, eikä yksittäisen vastaajan antamia tietoja voida erottaa.

26) Olen

- nainen
- mies

27) Ikäni on

- 18-29 vuotta
- 30-39 vuotta
- 40-49 vuotta
- 50-59 vuotta
- 60-69 vuotta
- 70-79 vuotta
- yli 80 vuotta

28) Kuinka monta vuotta olet yhteensä asunut Helsingin kaupungin vuokra-asunnossa/asunnoissa? (mukaan lasketaan kaikki eri asunnoissa ja eri alueilla asutut vuodet)

- alle 5 vuotta
- 5-10 vuotta
- 10-20 vuotta
- 20-30 vuotta
- 30-40 vuotta
- yli 40 vuotta

## OMAT KOMMENTIT

29) Lopuksi voit vapaasti kommentoida tätä kyselyä tai mitä tahansa vuokralaisdemokratiaan liittyvää asiaa.

**Liite 3.** Alueyhtiöiden toimitusjohtajille ja isännöitsijöille lähetetty tutkimuksen saatekirje.

Arvoisat alueyhtiöiden toimitusjohtajat ja isännöitsijät!

Olen suunnittelumaantieteen opiskelija ja teen pro gradu-tutkielmani vuokralaisdemokratian ja asukasyhteistyön toimivuudesta Helsingin kaupungin asuinkiinteistöyhtiöissä. Tutkimuksen aineisto tulee muodostumaan laajemmasta asukasedustajille lähetetyn kyselyn tuloksista ja suppeammasta alueyhtiöiden toimitusjohtajille ja isännöitsijöille lähetetyn kyselyn tuloksista.

Asukasedustajille lähetetyssä kyselyssä kysyttiin mielipiteitä talotoimikuntien, vuokralaistoimikuntien ja vuokralaisneuvottelukunnan toiminnasta sekä yleisesti vuokralaisdemokratian toimivuudesta. Kyseisen kyselyn pohjalta olen laatinut lyhyen kyselyn, jonka tarkoituksena on kartoittaa vuokralaisdemokratian ja asukasyhteistyön haasteita alueyhtiöiden näkökulmasta. Pyytäisinkin teitä uhraamaan aikaa pari minuuttia muutamaan kysymykseen vastaamiseen. Teidän vastaukset ovat tärkeitä tutkimuksen onnistumisen kannalta, sillä ne tuovat tutkimukseen toisen näkökulman vuokralaisdemokratian toimivuudesta.

Kysely koostuu muutamasta kysymyksestä joihin vastaaminen vie aikaa noin 5 minuuttia. Kaikki vastaukset käsitellään nimettöminä ja ehdottoman luottamuksellisesti eikä vastauksista ole tunnistettavissa yksittäisiä henkilöitä.

Vastaathan tutkimukseen 23.4.2012 mennessä!

Linkki tutkimuslomakkeelle:

<https://elomake.helsinki.fi/lomakkeet/35110/lomake.html>

Pro gradu-tutkielmani tulee valmistumaan kesään mennessä, ja jos haluat saada tutkimuksen luettavaksesi, niin ilmoita siitä minulle vastaamalla tähän viestiin niin lähetän tutkimuksen pdf-version sähköpostilla sen valmistuttua.

Jos sinulla on jotain kysyttävää tästä tutkimuksesta tai kyselystä, voit vapaasti ottaa minuun yhteyttä sähköpostitse tai puhelimitse.

Tutkimusterveisin,  
Wilma Toljander  
suunnittelumaantieteen opiskelija  
Geotieteiden ja maantieteen laitos  
Helsingin yliopisto

**Liite 4.** Alueyhtiöiden toimitusjohtajille ja isännöitsijöille lähetetty kyselylomake.

## Kysely alueyhtiöiden toimitusjohtajille ja isännöitsijöille

Tämän lomakekyselyn tarkoituksena on kerätä aineistoa vuokralaisdemokratiaa käsittelevään pro gradu -tutkielmaan. Kaikki vastaukset käsitellään luottamuksellisesti ja nimettömästi eikä vastauksista ole tunnistettavissa yksittäisiä henkilöitä.

### ASUKASYHTEISTYÖN TOIMIVUUS

1) Miten arvioisit seuraavien asioiden toimivan omassa alueyhtiössäsi?

	erinomaisesti	hyvin	kohtalaisesti	huonosti
toimiston asiakaspalvelu	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
alueyhtiön tiedottaminen ja viestintä asukkaille	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
asukkaiden yhteydenottoihin ja vikailmoituksiin vastaaminen ja niihin reagointi esim. vikojen korjaus	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
alueyhtiön asiakaspalvelu kokonaisuudessaan	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

2) Miten arvioisit seuraavien yhteistyömuotojen sujuvan omassa alueyhtiössäsi?

	erinomaisesti	hyvin	kohtalaisesti	huonosti
asukasedustajien ja toimitusjohtajan välinen yhteistyö	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
asukasedustajien ja hallituksen välinen yhteistyö	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
asukasedustajien ja isännöitsijän/teknisen isännöitsijän välinen yhteistyö	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
asukasedustajien ja toimiston välinen yhteistyö	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
asukasedustajien ja muun henkilökunnan välinen yhteistyö	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

3) Minkälaisia ongelmia asukasyhteistyössä on esiintynyt?

4) Mitä näiden ongelmien ratkaisemiseksi pitäisi tehdä?

## VUOKRALAISDEMOKRATIAN KEHITTÄMINEN

5) Millä tasoilla vuokra-asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia tulisi lisätä tai vähentää?

	vaikutus- mahdollisuuksia tulisi lisätä paljon	vaikutus- mahdollisuuksia tulisi lisätä jonkin verran	ei tarvetta muutok- seen	vaikutus- mahdollisuuksia voitaisiin vähentää
omassa asunnossa	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
omassa vuokranmääritys- yksikössä	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
omassa alueyhtiössä	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
kiinteistöyhtiössä (Hekassa)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

6) Mitkä ovat mielestäsi vuokralaisdemokratian vahvuudet?

7) Minkälaisin keinoin vuokralaisdemokratiaa voitaisiin mielestäsi kehittää?

## TAUSTATIEDOT

Lopuksi kysytään taustatietoja joita tullaan käyttämään tulosten tilastollista ryhmittelyä varten. Kaikki tiedot käsitellään ehdottoman luottamuksellisesti, eikä yksittäisen vastaajan antamia tietoja voida erottaa.

8) Asema alueyhtiön hallinnossa

toimitusjohtaja

tekninen isännöitsijä

isännöitsijä

joku muu



9) Kuinka monta vuotta olet ollut nykyisessä toimesasi?

alle 5 vuotta

10-20 vuotta

5-10 vuotta

yli 20 vuotta

#### OMAT KOMMENTIT

---

10) Lopuksi voit vapaasti kommentoida tätä kyselyä tai mitä tahansa vuokralaisdemokratiaan liittyvää asiaa.