



ASUNTO-OSUUSKUNNALLA VETOVOIMAA

Hankkeen loppuraportti 30.6.2021 (koonnut Jarmo Hänninen)

Hankkeen tavoitteet ja sisältö

Hankesuunnitelman mukaisesti hankkeen tavoitteena oli selvittää mahdollisuudet ja etenemistavat muodostaa Savon Villin Lännen asunto-osuuskunta, jonka omistaisivat alueen kunnat yhdessä. Tässä uudeltaisessa maaseutuasumisen konseptissa kunnat rakennuttaisivat tarpeidensa mukaiset kohteet asukkailleen ja saisivat mahdollisuuden myös luovuttaa kohdekokonaisuuksia uusiksi osuuskunniksi asukkailleen.



Osuuskuntamallin kautta pyrittäisiin myös madaltamaan kynnystä omistusasunnon hankkimiseen mahdollisella vuokra-lunastusmenettelyllä. Yhteisellä hallinnolla, kilpailutuksilla ja rakennuttamisella pyrittäisiin saavuttamaan riittävät säästöt kustannuksista, että syntyy aidosti kohtuuhintaisia asumisen vaihtoehtoja. Uusilla avauksilla lisättäisiin alueen vetovoimaisuutta myös asumiseen ja tavoiteltaisiin alueella työssäkäyviä pysyvästi, tarjottaisiin houkuttelevia vaihtoehtoja muuttajille ja vastattaisiin siihen laatuvaateeseen, mikä nykyajan asumiselle asetetaan.

Yhteisellä asunto-osuuskunnalla vastattaisiin parhaiten niihin ongelmiin, joihin jokainen pieni kuntatoimija yksin törmää: osaamisen varmistamiseen, riittävään resurssointiin, talouteen, markkinointiin, kilpailutuksiin ja rakennuttamiseen.

Hanke on lähtenyt siitä, että kunnat ovat lähtötilanteessa asunto-osuuskunnan omistajia. Kunnilla on kädessään "voittajakortit", joilla mahdollistetaan asunto-osuuskunnan kehittymiselle hedelmälliset lähtökohdat: kaavoituksella ko. käyttöön voidaan osoittaa kaikkein soveltuvimmat alueet, voisimme vaikuttaa alueen saavutettavuuteen niin tietoliikenne- kuin fyysisten yhteyksienkin osalta ja kehittää asunto-osuuskunta -alueiden yhteiskäyttötiloja (rantasaunat, joustotyötilat, puutarhapalstat, yhteiskäyttöekoutot jne.) nykyajan yhteisöllisyyttä ruokkien.

Mikäli esitetty toimintamalli osoittautuu toteutuskelpoiseksi, toimii hanke "ituna" monenlaisten asumisen tavoitteiden saavuttamisessa. Saisimme:

- kohtuuhintaisia asumisvaihtoehtoja maaseutualueen kuntiin
- uutta yhteisöllisyyttä ja pitovoimaa
- luotua lisää mahdollisuuksia päästä "oman tuvan" haltijaksi vuokra- ja lunastusmahdollisuudella
- säästöjä rakennuttamiskustannuksiin ryhmärakennuttamalla
- uudistettua kiinteistökantaa ja luotua edellytyksiä kasvukeskusten ulkopuolisten alueiden elinvoimalle ja menestymiselle.
- turvattua kuntien peruspalveluiden säilymistä jarruttamalla negatiivista väestönkehitystä

Hankkeen eteneminen ja toteutus

Hankesuunnitelman mukaisesti hankkeen eteneminen oli organisoitu aikataulullisesti ja toiminnoiltaan kahteen vaiheeseen:

1. vaihe: lähtötilanneanalyysi
 - Kuntien asuntokannan tilanne ja tarpeista lähtevä kohdemäärittely
2. vaihe: Osuuskunnan toiminnan mallinnus
 - kuntien omistaman osuuskunnan hallintomallin luominen, päätöksenteon organisointi ja toteutus, asunto-osuuskunnan sisällön ja toimintatapojen määrittely
 - yhteisen osuuskunnan perustamista koskevien dokumenttien laadinta (säännöt, kuntien väliset sopimukset tms. tarvittavat asiakirjat)
 - sopivien pilottialueiden määrittely ja etsintä
 - markkinaselvityksen tekeminen ja asukashankinta

Hankkeen toteutusta varten laadittiin työsuunnitelma, jossa yksilöitiin ja aikataulutettiin hankkeen toimenpiteet. Hankesuunnitelman mukaiset toimenpiteet ja määritellyt tuotokset toteutettiin ja pääsääntöisesti noudatettiin hankkeen työsuunnitelmaa aikataulutekijät huomioon ottaen seuraavasti:

Hankkeen järjestäytyminen, tiedottaminen

- Asunto-osuuskuntaa käsittelevään kirjallisuuteen ja artikkeleihin tutustuminen (mm. PTT:n tutkimukset, Osuustoimintalehden artikkelit, lehtiartikkelit)
- Valmistuneiden ja valmisteilla olevien asunto-osuuskuntahankkeiden selvittäminen (ARA:n rahoittamat hankkeet, asiantuntijoiden kontaktointi, haku verkosta)
- Benchmark-kohteiden ja mahdollisten yhteistyökumppaneiden valinta ja kontaktointi/tutustuminen (Älykylä, Pöllökartano, Oulainen, Silkki)

Hankkeen esittelykierros kuntiin (hallitukset, asuntovastaavat, vuokratalo-yhtiöt)

Kuntien asuntokannan tilanne ja tarpeista lähtevä kohdemäärittely:

- Kuntien asuntopoliittiset selvitykset, ohjelmat ja linjaukset (mm. strategiat), mahdolliset hankkeet – dokumentit, asuntoasioista vastaavat, vuokratalo-yhtiöiden hallinto (ensilähteenä julkiset pöytäkirjat ja toimijoiden kontaktointi)
- Yksityisten kiinteistön- ja tontinomistajien sekä rakennuttajien suunnitelmat
- Asuntojen kysyntäpotentiali - asuntoasioista vastaavat, vuokratalo-yhtiöiden hallinto, näkymä yksityiseen asuntotarjontaan (kiinteistövälitys-isännöintiyritysten kautta)

Työpaja kuntajohdolle:

tavoitteet; ideat, miten edetään; konkreettiset, ajankohtaiset tarpeet; kohderyhmien valinta ja tavoittaminen; sopivien pilottialueiden määrittely ja etsintä (-> Suonenjoen Onnelan alue, Rautalammin saneerausrivitalo, Keiteleen puukerrostalo ja rivitalo)

Työpaja asukaskohderyhmille:

potentiaalisten asukkaiden toiveet, näkemykset asumisen edellyttämästä pääomapanoksesta ja lunastusmahdollisuudesta
->Tilannekuva, kunnittain

<p>Markkinaselvityksen tekeminen ja asukashankinta:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kohderyhmiä lähestytty työpajan kautta ja saatu palautetta mm. some-viestintään • Kunnille jätetty kohteiden suunnittelu- ja esittelymateriaalityökalut ja suunniteltu jatkotoimia, jotka toteutetaan, kun kohteet etenevät
<p>Kuntien omistaman osuuskunnan hallintomallin luominen, päätöksenteon organisointi ja toteutus, asunto-osuuskunnan sisällön ja toimintatapojen määrittely:</p> <p>Toimintamalli tarkoituksen ja tehtävän mukaan, rahoitusmahdollisuuksien ja jatkuvuuden varmistaminen – laadittu malli tukemaan kuntien ja kohteiden erityyppisiä tarpeita, huomioiden erilaiset rahoitus- ja hallintamuodot</p>
<p>Yhteisen osuuskunnan perustamista koskevien dokumenttien laadinta (säännöt, kuntien väliset sopimukset tms. tarvittavat asiakirjat):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sääntö- ja jäsen sopimusluonnokset laadittu • Hankkeen tulosten kuntakohtaiset esittelyt kuntajohdolle ja asuntovastaaville

Poikkeamana hankesuunnitelmaan oli hankeajan jatkaminen kuukaudella 30.6.2021 saakka (suunnitelma 1.11.2020- 31.5.2021), mikä toiminnallisesti auttoi paremmin vastaamaan kuntien hankkeen loppuvaiheessa edenneisiin asutuskohdesuunnitelmiin. Toinen poikkeama hankesuunnitelmaan oli, että konkreettista asukashankintaa esimerkiksi koemarkkinoinnin kautta ei pystytty hankkeen aikana toteuttamaan johtuen kuntien asutukohteiden hitaasta etenemisestä mm. kaavoituksen keskeneräisyydestä johtuen. Tähän vastattiin hankkeen toimenpitein siten, että asunto-osuuskunnan mallinnukseen liittyen kunnille suunnatussa työpajassa esiteltiin asunto-osuuskunnan hinnoittelu- ja esittelymateriaalille, joilla myös työskenneltiin ja jotka jäivät kuntien jatkokäyttöön. Asukasnäkökulmaa hankkeelle saatiin nimenomaisesti asukaskohderyhmälle suunnatussa työpajassa, ja tiedottamisen sekä some-näkyvyyden kautta tullee palautteesta.

Hankkeen toteutuksen suhteen on mainittava, että kuntien erilaiset tilanteet koskien asumispoliittisia suunnitelmia, kiinteistökannan selvittämistä ja vuokra-asuntoyhtiöiden asemaa vaikuttivat voimakkaasti kuntien kiinnostukseen ja aktiivisuuteen osuuskuntamallin hyödyntämiseksi. Tämä luonnollisesti aiheutti epätasapainoa hankkeen toteuttamisessa, mutta ei estänyt hankkeen läpivientä eikä myöskään kuntakohtaisten asutukohteiden ottamista hankkeeseen. Näitä kohde-esimerkkejä hyödynnettiin mallin esittelemiseksi, ja tämä vaikutti herättävän kiinnostusta myös näissä kunnissa, joissa konkreettisia ja ajankohtaisia kohteita ei ollut. Hankkeen tuotosten suhteen otettiin huomioon kuntien mahdollinen erilainen eteneminen asunto-osuuskuntaan, esimerkiksi osuuskunnan perustamisen ja jäseneksi tuleminen kannalta.

Mallinnuksen tueksi hankkeessa löydettiin useampia käytännön esimerkkejä erityyppisistä asunto-osuuskunnista – ja asunto-osuuskuntahankkeista. Hankkeen toiminta-alueen kunnista nousi myös hyvin erityyppisiä mahdollisia kohteita, joita peilaten toimintamalli on laadittu. Näitä ovat Suomenjoen kaupungin uusien erillispientalojen (7-8) osuuskuntakortteli kaavoituksessa olevalle Onnelan alueelle, Rautalammin vuokrataloyhtiöstä yhtiön järjestelyjen myötä poistettava rivitalo (9 huoneistoa, mahdollinen kevyt saneeraus), sekä Keiteleen kunnan puukerrostalon osuuskuntakerros ja uusi rivitalokohde keskustaan. Muissa kunnissa ei ollut akuutteja kohteita, mutta esimerkiksi ikäasumisen ratkaisuille on tulevaisuuden tarpeita. Moninaisten tarpeiden vuoksi mallinnuksessa on jouduttu huomiomaan myös erityyppisten kuntakohtaisten kohderatkaisujen vaatimukset, kuten esimerkiksi mahdollisuus lunastusmenettelyyn, joka nousi asukaskohderyhmäpalautteessa tärkeäksi erillispientalojen yhteydessä. Samoin erilaiset rahoitusratkaisut (julkinen tuki, lainoitus ja omarahoitus) on otettu huomioon niin säännöissä kuin

jäsensopimuksessa. Näistä syistä mallinnus on muodostunut melko raskaaksi, ja toimintamallin kokonaisuus ja soveltaminen tulee vielä varmentaa osuuskunnan perustamisen vaiheessa.

Hanke esiteltiin kunnanhallituksille alkuvaiheessa ja saatiin evästyksiä kuntien tarpeisiin ja kohteisiin liittyen. Hankkeessa toteutettiin työpaja kuntajohtajille (kunnanjohtajat, keskeiset luottamushenkilöt, asuntoasioista vastaavat) ja toinen työpaja/keskustelutilaisuus asukaskohderyhmälle. Kunta- ja kohdekohtaisesti on pidetty työpalavereja, ja loppuvaiheessa hankkeen tuloksia esitelty kunnanjohtajille. Hankkeesta on viestitty hankkeen toteuttajan nettisivuilla ja some-kanavissa (mm. Elinvoimalive-videolähetykset), uutiskirjeissä ja paikallismediassa.

Osuuskuntamallilta vaaditut ominaisuudet

Hankkeen aikana on selvitetty kuntien ja kohdetyyppien vaatimuksia toimintamallille. Mallinnus, sääntöluonnos ja jäsensopimusluonnos on laadittu vastaamaan seuraavia edellytyksiä:

- Soveltuu sekä uudis- että saneerauskohteisiin
- Voi toteuttaa kerros-, rivi- ja erillispientaloja (myös paritaloja)
- Varauduttava erilaisiin toiminta-, hallinta- ja omistusmuotoihin: asunto-osuuskunta, asumisosuuskunta, sateenvarjo-organisaatio (toisen asteen hybridiosuuskunta)
- Pystyttävä suoran kiinteistöjen omistuksen ohella toimimaan myös ns. holding-osuuskuntana (omistaa asunto-osakkeita)
- Sateenvarjomallissa pystyttävä tuottamaan palveluita jäsenyhteisöilleen

Resurssit:

- Ei kiinteää, omaa henkilökuntaa
- Henkilöstöä kohdekohtaisesti tarpeen mukaan
- Hyödyntää saatavia palveluita
- Hallinnon vaatima juokseva työ oman toimen ohella tai korkeintaan lisätyönä/osa-aikaisena
- Pääomaa kohteiden ensivaiheen suunnittelun käynnistämiseen

Rahoitus:

- Perusrahoitus jäsenkunnilta perustamispääomana (osuudet, myös mahdollisuus osakepääomaan)
- Vuotuismenot suunnitelman mukaisten palveluiden maksuina
- Hanke/kohdekohtaisista kuntarahoituksista sopimukset aina tarpeiden mukaan
- Rahoituksen järjestämisen periaatteista määrätään kuntien keskinäisessä jäsensopimuksessa
- Lainat rahalaitoksilta tai ARAn takauslaina (lunastus huomioitava)

Erityyppisten kohteiden ja mahdollisten erilaisten rahoitusmuotojen huomioiminen sääntö- ja sopimustasolla on ollut mahdollista, mutta johtanut melko raskaaseen ja monimutkaiseen toteutukseen. Tämä edellyttää tarkkuutta käytännön toiminnassa, ja mahdollisia rajaaviakin linjauksia kuntien kesken.

Hankkeen aikana nousseita havaintoja

Asunto-osuuskuntamalli on hyvin tuntematon kunnissa. Tähän vaikuttaa luonnollisesti, että asunto-osuuskuntia on vähän ja uusia osuuskuntia syntynyt vasta viime aikoina. Merkittävä seikka on myös se, että asunto-osuuskunnasta ei ole vakiintunutta mallia vaan monia erityyppisiä sovellutuksia, ja että asunto-osuuskunnalle ei ole omaa spesifiä lakiin perustuvaa yhteisömuotoa, kuten esimerkiksi asunto-osakeyhtiö on. Myöskään asunto-osuuskuntien rahoitukselle ei ole selkeää omaa mallia, niin rahalaitosten kuin myös tukirahoituksen suhteen. Asunto-osuuskuntamalli kaipaa selkeyttämistä, jotta sen käytännön soveltaminen olisi sujuvaa.

Kunnat näkevät toimintansa asumisen edistämässä melko kapeasti. Perusvälineitä ovat kaavoitus ja tonttitarjonta, jolloin asunnon hankinnan ja rakentamisen päätökset jäävät avoimiksi, sekä vuokra-asuntotuotanto, joka kunnasta riippuen palvelee joko rajattua tai laajempaa asunnontarvitsijoiden joukkoa. Kunnat eivät näin ollen ensisijaisesti kehitä asumista, vaan yksityisessä asumisessa luovat edellytyksiä ja omassa vuokraustoiminnassaan reagoivat asuntotarpeeseen. Parhaimmillaan kunnilla on joko systemaattiset, selkeästi kirjatut suunnitelmat vuokra-asuntokannan uudistamisesta ja purkamisesta, tai kirjaamattomia linjauksia vuokra-asuntojen taso ja määrän suhteen. Uusien asumismuotojen käynnistämiseksi kunnilla tulisi olla asuntokannastaan selkeät suunnitelmat, jotka perustuvat asuntokannan nykytilaan (kiinteistöselvitykset, täyttöaste, vallitseva kysyntä ja asukasprofiili) sekä kysynnän ennakointiin, huomioiden myös yksityisen tarjonnan. Näin voitaisiin välttää kunnan sisäinen epäterve "kilpailutilanne" ja sovittaa esimerkiksi osuuskunta-asuminen täydentämään perinteistä kunnan vuokra-asuntotarjontaa. Kaiken kaikkiaan, kuntien sisäistä asuntokeskustelua hallitsee kuntien vuokra-asuntologiikka ja sen myötä niille suunnattujen julkisten tukien malli. Tästä ajattelusta tuntuu olevan vaikea poiketa.

Jatkotoimet ja tulosten pysyvyys

Hankkeessa laadittu toimintamalli asiakirjoineen ja hankkeen aikana käytetyt mm. suunnittelutyökalut jaetaan kuntien käyttöön, niin kuntien keskushallintoon kuin asuntoasioista vastaaville henkilöille. Konkreettisten kohteiden (Suonenjoki, Rautalampi, Keitele) eteenpäinviennistä hankkeen jälkeen on tehty suunnitelmat, ja edetessään nämä tulevat johtamaan hankkeen teemaan palaamiseen myös muissa kunnissa: mikäli yksikin kohde alkaa toteutua osuuskuntamallilla, kunnat päättävät osuuskunnan perustamisesta tai jäseneksi tulemisen järjestyksestä. Alueen kunnat jatkavat asumisen kehittämistä ikäasumisen Master Plan-hankkeessa, jossa myös osuuskunta-asuminen voi nousta esille.

Lisätietoja: Sanna Kauvosaari, elinvoimapäällikkö p. 0400 866724, sanna.kauvosaari@savogrow.fi