
Asunto-osuuskunta – uusi yhteisöllinen rakentamisen ja asumisen malli

Vaihe 2

Sidosryhmien kuuleminen ja haastattelemine

Sisältö

- Vaiheen tavoite, metodit ja aikataulu
- Toimintaympäristön ja yhteiskunnan muutokset
- Asunto-osuuskuntamalliin liittyvät tarpeet ja mahdollisuudet
- Rakentamisen ja asumisen mallit Suomessa
- Olemassa olevat asunto-osuuskunnat Suomessa
- Asunto-osuuskuntamallin mahdolliset päälinjat
- Asunto-osuuskuntamallin reunaehdot ja osa-alueet
- Asunto-osuuskuntamallin haasteet ja riskit
- Asunto-osuuskuntamallin kehittäminen käytännössä
- Ratkaistavia kysymyksiä
- Hankkeen eteneminen

Vaiheen tavoite, metodit ja aikataulu

- Tavoitteena kartoittaa toimintaympäristön ja yhteiskunnan muutokset ja asunto-osuuskuntiin liittyvät tarpeet ja mahdollisuudet eri sidosryhmien näkökulmista
- Aineiston perusteella vaiheen löydösten yhteenvedossa on huomioitu myös muita mallin kehittämiseen ja toteuttamiseen liittyviä seikkoja, kuten mallin päälinjoja, reunaehtoja ja haasteita
- Aineistona sidosryhmien jäsenten kuuleminen ja haastattelemine sekä niihin liittyvä ja niiden avulla kerätty kirjallinen ja dokumenttiaineisto, jotka analysoitiin teemoitellen ja tulkiten
- Aikatauluna kesä – syyskuu 2016, väliraportti 9.9.2016

Toimintaympäristön ja yhteiskunnan muutokset

- Keskeisimmät rakentamiseen ja asumiseen liittyvät toimintaympäristön ja yhteiskunnan muutokset, jotka mahdollisesti tekevät asunto-osuuskunnasta varteenotettavan mallin ovat:
 - 1) kaupungistuminen
 - 2) kustannus- ja hintatason nouseminen
 - 3) voittoa tavoittelemattomien asuntosijoitusyhtiöiden muuttuminen voittoa tavoitteleviksi
 - 4) perhekokojen pieneneminen
 - 5) asumisympäristön ja alueen kasvava merkitys
 - 6) laatutekijöiden ja energiatehokkuuden tiedostaminen
 - 7) digitalisaatio ja palveluistuminen
 - 8) työmarkkinoiden ja työnteon tapojen muutokset
 - 9) yksilöllisyyden ja oman tilan tarpeen kasvaminen
 - 10) yhteisöllisyyden kasvaminen ja jakamistalous

Asunto-osuuskuntamalliin liittyvät tarpeet ja mahdollisuudet

- Toimintaympäristön ja yhteiskunnan muutokseen liittyen asunto-osuuskuntamalliin liittyvät tarpeet ja mahdollisuudet voidaan kiteyttää seuraaviksi:
 - 1) asuntotarjonnan lisääminen
 - 2) kohtuuhintaisten asuntojen lisääminen
 - 3) kohtuukokoisten ja muunneltavissa olevien asuntojen lisääminen
 - 4) palveluiden ja yhteisöllisten elementtien sisällyttäminen asumiseen
 - 5) tiettyjen ihmisryhmien tarpeet
 - 6) tarve muuttaa nykyisiä toimintamalleja

Rakentamisen ja asumisen mallit Suomessa

- Suomessa yleisimmin käytössä olleita rakentamisen ja asumisen malleja ovat
 - asunto-osakeyhtiö
 - vuokra-asuminen
 - asumisoikeusasuminen
- Lisäksi Suomessa on kokeiltu osaomistusasuntomallia
- Haastatteluissa esiin tuodaan myös ryhmärakennuttaminen ja Hitas-järjestelmä (asunto-osakeyhtiömuotoista rakentamista ja asumista)
- On oleellista verrata mahdollista uutta mallia jo olemassa oleviin malleihin ja etenkin asunto-osakeyhtiömalliin
- Vertailtaessa tässä vaiheessa on kuitenkin huomioitava, että mahdollista uutta mallia ei vielä ole olemassa, joten vertailu perustuu siihen, mitä asunto-osuuskunnista tiedetään tai oletetaan nykyisellään ja millainen ero mahdollisesti mallien välillä voisi olla

Olemassa olevat asunto-osuuskunnat Suomessa

- Epäonnistuneita kokeiluja 60- ja 70-luvuilla, asunto-osuuskuntia muutettu asunto-osakeyhtiöiksi
- Toiminnassa olevat ovat pääosin 1920-luvulta
- Esimerkkeinä Asunto-osuuskunta Käpy ja asunto-osuuskunta Käpylä
 - Alun perin työläisasuntoja, jotka rakennettiin hartiapankkiperiaatteella ja valtion tukemina
 - Muuttaneet luonnettaan vuosien aikana (esim. asujakunta, hinnan määräytyminen)
 - Nykyään haasteena erityisesti korjausrakentaminen
- Olemassa olevilla asunto-osuuskunnilla on ainutlaatuinen ympäristö ja tyytyväisiä asukkaita sekä arvokasta kokemusta
- Ne eivät kuitenkaan välttämättä vastaa nyky-ympäristön muutoksiin ja haasteisiin kaikilta osin, vaikkakin joiltain osin hyvin

Asunto-osuuskuntamallin mahdolliset päälinjat

- 1) Talokohtaiset, mikro-asunto-osuuskunnat
 - Toimiminen kuten nykyään olemassa olevat asunto-osuuskunnat
 - Perusta ryhmässä ihmisiä ja heidän toiminnassaan
 - 2) Asunto-osuuskunta makroratkaisuna sisällyttäen vuokramallin
 - Organisoituminen suuressa mittakaavassa ja eri tasoilla
 - Osuuskunnan omistavat jäsenet
 - Ammattimainen johtaminen ja asiantuntijapalvelut
- Haastatteluissa asunto-osuuskunta nähdään usein pienen mittakaavan toimintana, mutta mallin potentiaali kuitenkin erityisesti suuressa mittakaavassa toteutetussa mallissa

Asunto-osuuskuntamallien reunaehdot ja osa-alueet

- Asunto-osuuskuntamalliin liittyy useita reunaehtoja eli tekijöitä, joita ilman mallilla ei ole toteutumismahdollisuuksia. Reunaehdot voidaan siis nähdä myös onnistumisen edellytyksinä tai mallin keskeisinä osa-alueina. Tällaisia ovat:
 - 1) tarvelähtöisyys
 - 2) laki
 - 3) rahoitus ja sijoittajat
 - 4) sijainti
 - 5) onnistunut arkkitehtuuri
 - 6) rakentamisen hinta-laatu -suhde
 - 7) osallistuvien ihmisten ajattelutavat
 - 8) ammattitaito ja osuustoimintaosaaminen
 - 9) toimiva sisäinen ja ulkoinen yhteistyö
 - 10) viestintä ja läpinäkyvyys

Asunto-osuuskuntamallin haasteet ja riskit

- Keskeiset asunto-osuuskuntamallin haasteet ja riskit liittyvät seuraaviin tekijöihin:
 - 1) sääntely
 - 2) rahoituksen saatavuus
 - 3) pyrkimys mataliin kustannuksiin
 - 4) hinnannousun huomioimattomuus
 - 5) osuustoimintaosaamisen puute
 - 6) sijainti

Asunto-osuuskuntamallin kehittäminen käytännössä

- Huolellinen kehittelytyö
- Katse tulevaisuuteen ja siihen liittyviin toimintaympäristön ja yhteiskunnan muutoksiin
- Tahtotila
- Aika ja pitkäjänteisyys
- Apuna vertailu muihin rakentamisen ja asumisen malleihin
- Organisointi ja taustatuki
- Apuna aloituscasa kasvukeskusalueella

Ratkaistavia kysymyksiä

- Mihin tarpeeseen asunto-osuuskuntamalli vastaa?
- Miten asunto-osuuskuntamalli voisi vastata asuntopulaan (kohtuuhintaisten asuntojen)?
- Ketkä asunto-osuuskunnissa asuisisivat? Miten asukkaat valittaisiin/valikoituisivat?
- Mikä on asunto-osuuskuntamallin rooli markkinoilla ja miten se asettuu markkinoille? Minkä mallien kanssa asunto-osuuskuntamalli kilpailisi?
- Miten asunto-osuuskuntamalli eroaa asunto-osakeyhtiömallista?
- Säänneltäisiinkö ja tuettaisiinko mallia yhteiskunnan osalta ja miten? Mikä vaikutus sääntelyllä olisi markkinoihin? Miksi asunto-osuuskuntamallia pitäisi tukea?
- Millä perusteella asukas olisi oikeutettu mahdolliseen tukeen ja kuinka kauan?
- Minkälainen olisi asunto-osuuskunnan rahoitusmalli?
- Miten asunnon mahdollinen arvonnousu huomioidaan mallissa?
- Miten taataan asunto-osuuskuntamallin ammattimainen johtaminen?
- Mikä olisi rakentamisen tekninen toteuttamistaso?
- Minkälaisia normeja ja sääntöjä asunto-osuuskunnassa tarvittaisiin?
- Olisiko kyse vuokra-asuntomallin toteuttamisesta osuuskuntamuodossa? Voisiko asumisoikeusasuntoja muuttaa osuuskunniksi? Voisiko osuuskuntamalli olla organisoidumpi ja isompi malli asunto-osakeyhtiöstä?

Hankkeen eteneminen

- Ekskursio Wieniin 15 – 16.9.2016
- Yhteiskehittely
 - Syys – marraskuu 2016
 - Työpaja pe 23.9.2016
 - Kirjallinen työskentely ja analyysi työpajan ja hankkeen kahden ensimmäisen vaiheen perusteella
- Loppuraportti 11.11.2016



Kiitos!