

PTT raportteja
PTT reports
PTT rapporter

264

Seppo Leminen, Raija Heimonen, Matti Vedenkannas, Kirsi Noro

Asunto-osuuskuntien toimintamallit:

Kohtuuhintaista ja yhteisöllistä asumista
kaupungistuvaan Suomeen



Helsinki 2020

PTT raportteja 264
PTT Reports 264

Asunto-osuuskuntien toimintamallit: kohtuuhintaista ja yhteisöllistä asumista kaupungistuvaan Suomeen

Seppo Leminen, Raija Heimonen, Matti Vedenkannas,
Kirsi Noro

Helsinki 2020

Pellervon taloustutkimus PTT
Eerikinkatu 28 A
00180 Helsinki
Puh. 09-348 8844
Sähköposti ptt@ptt.fi

ISBN 978-952-224-225-9
ISSN 2489-9615

Helsinki 2020

Seppo Leminen, Raija Heimonen, Matti Vedenkannas, Kirsi Noro. 2020. Asunto-osuuskuntien toimintamallit: kohtuuhintaista ja yhteisöllistä asumista kaupungistuvaan Suomeen.

Tiivistelmä Tutkimuksen tavoitteena on antaa kokonaiskuva asunto-osuuskuntatoimintamalleista Suomessa analysoimalla toiminnassa ja kehitteillä olevia asunto-osuuskuntia. Lisäksi tavoitteena on kehittää ja jäsentää suomalaisten tarpeisiin asunto-osuuskuntamalleja, joissa asunto-osuuskunnan perustajan, osuuskunnan ja sen omistajajäsenten, kunnan ja valtion, rakennuttajan, rahoittajan, takaajan sekä siltarahoittajan roolit vastuineen ja velvollisuuksineen ovat yksiselitteisiä. Tutkimus toimii samalla esiselvityksenä nykyisen lainsäädännön selkeydestä ja riittävydestä asunto-osuuskuntien tarpeisiin. Tutkimuksen aineisto on koottu toiminnassa olevista sekä suunnitteilla ja rakennusvaiheessa olevista asunto-osuuskunta-asumisen hankkeista Suomessa sekä asunto-osuuskuntien analyysistä Itävallassa, Kanadassa, Norjassa ja Ruotsissa. Tutkimusmenetelmät koostuivat asunto-osuuskuntakirjallisuuteen tutustumisesta, puolistrukturoiduista haastatteluista, havainnoista sekä osallistavasta työpa-jatyöskentelystä. Haastatteluiden pohjalta rakennettiin nelikenttämalli, jonka mukaan asunto-osuuskuntien toimintamallit voidaan luokitella asukkaan roolin ja hallintotapansa mukaan neljään ryhmään: (1) mahdollistajavetoinen, (2) tuottajavetoinen, (3) hyödyntäjävetoinen ja (4) yhteisövetoinen malli. Asunto-osuuskunta asumismuotona on mahdollisuus kohtuuhintaisen asumisen ratkaisuksi kaupungistuvassa Suomessa. Asunto-osuuskuntien yleistymistä hidastavien esteiden suunnitelmallinen poistaminen vaatisi uudenlaista ajattelua tonttipolitiikan, kaavoituksen, rakentamisen, rahoituksen ja lainsäädännön osalta huomioiden erilaisten asumisen hallintamuotojen tasa-puolinen kohtelu. Uusista asunto-osuushankkeista ei ole vielä saatavilla riittävästi toteutuneita kuluja, jotta voitaisiin varmuudella sanoa niiden toimivuudesta kohtuuhintaisen asumisen ratkaisuna kaupungistuvassa Suomessa.

Asiasanat: *asunto-osuuskunta, asunto-osuuskuntalainsäädäntö, kohtuuhintainen asuminen, yhteisöllisyys, toimintamalli*

Seppo Leminen, Raija Heimonen Matti Vedenkannas, Kirsi Noro. 2020. Housing cooperatives operating models: affordable and communal living in urbanized Finland.

Abstract: The aim of the study is to give an overview of housing cooperative models in Finland by analyzing the functioning housing cooperatives and the ones in development. In addition, the aim is to develop and structure models of housing cooperatives for the needs of Finns, in which the roles of the founder of the housing cooperative, the cooperative and its owner members, the municipality and the state, the developer, the financier, the guarantor and the bridge financier, with their responsibilities and duties, are unambiguous. At the same time, the study provides a preliminary study of the clarity and adequacy of existing legislation for the needs of housing cooperatives. The research data is compiled from existing and planned and construction projects in Finland and on the analysis of housing cooperatives in Austria, Canada, Norway and Sweden. The research methods consisted of exploring housing cooperative literature, semi-structured interviews, observations and participatory workshops. On the basis of the interviews, a four-field model was designed to classify housing cooperatives' operating models according to the role of the resident and their administration into four categories: (1) enabler-driven, (2) producer-driven, (3) utilizer-driven and (4) community-driven models. A housing cooperative as a form of housing is an opportunity to solve affordable housing in urbanizing Finland. The planned removal of obstacles to the proliferation of housing cooperatives would require a new kind of thinking in plot politics, town and place, building, financing and legislation, taking into account the equal treatment of different forms of housing management. There are not yet enough realized costs available for new housing co-operation projects to be able to say with certainty about their functionality as a solution for affordable housing in urbanizing Finland.

Keywords: *housing cooperative, housing cooperative legislation, affordable housing, community, operating model*

Esipuhe

Asuminen on viime vuosina käynyt yhä kalliimmaksi suhteessa suomalaisten tuloihin, ja alueelliset erot asumisen hinnassa ovat suuria. Turvattu ja tarpeita vastaava asuminen uhkaa luisua yhä suuremman joukon saavuttamattomiin, mikä on luonut kysyntää asumisen uusille avauksille. Useassa Euroopan maassa yleisistä, mutta Suomessa harvinaisista asunto-osuuskunnista on toivottu yhtä ratkaisua asumisvaihtoehtojen monipuolistamiseen.

Asunto-osuuskuntien ”uusi aalto” alkoi 2010-luvulla, ja on edennyt erilaisten selvitysten kautta muutamiin konkreettisiin rakennushankkeisiin. Vuonna 2016 valmistui PTT:n tekemä selvitys, joka sisälsi ehdotuksen uudeksi vapaarahoitteiseksi asunto-osuuskuntamalliksi. Seuraavana vuonna ympäristöministeriö asetti Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn ylijohtaja Hannu Rossilahden selvityshenkilöksi tutkimaan asunto-osuuskuntamallin soveltuvuutta sosiaalisen asuntotuotannon edistämiseen. Asunto-osuuskuntakokeilujen käytännön vauhdittamiseksi ARA on voinut vuodesta 2019 myöntää avustusta asukaslähtöisten asunto-osuuskuntien perustamisesta syntyviin kuluihin. Pilottihankkeita onkin käynnistynyt parisen kymmentä eri puolille Suomea.

Asunto-osuuskunnat ovat kehittyneet erilaisista lähtökohdista ja muotoutuneet malleiltaan moninaisiksi. Tämä on nähty haastavaksi muun muassa hankkeiden rahoituksen ja asunto-osuuskunnista kiinnostuneiden kuluttajien näkökulmasta. ARA tilasi yhdessä alan toimijoiden kanssa PTT:ltä tämä selvityksen erilaisista käytössä ja suunnitteilla olevista osuuskunta-asumisen malleista, niiden kehittämistarpeista ja suhteesta nykylainsäädäntöön. Selvitys sisältää myös asunto-osuuskunnan mallisäännöt, joiden on tarkoitus auttaa alkuun uusiin asunto-osuuskuntahankkeisiin ryhtyviä.

Selvityksen tekijät ovat olleet haastavan tehtävän edessä, sillä monet hankkeet olivat tutkimuksen alkaessa vielä hyvin varhaisessa suunnitteluvaiheessa. Haluankin kiittää PTT:n tutkimusryhmää hyvästä yhteistyöstä koko selvitystyön ajan. Lisäksi

suuren kiitoksen ansaitsee aktiivinen, hankkeen rahoittajatahoja edustanut ohjausryhmä: Kaisu Christie ja Eerika Koivisto OP:sta, Perttu Puro Tradekasta, Mari Randell Helsingin kaupungilta, Kaisu Kammonen Tampereen kaupungilta, Veikko Simunaniemi Järvenpään Mestariasunnoilta, Juha Kaakinen Y-säätiöltä, Aija Tasa RAKL:sta, Heikki Vuorenpää Suomen Asuntomessuilta ja Marianne Jauhola AR:asta. Ohjausryhmä on tuonut arvokkaan panoksensa hankkeen toteutukseen, mutta vastuu itse raportin sisällöstä ja siinä esitetyistä näkemyksistä kuuluu PTT:n tutkimusryhmälle.

Helsingissä 23.6.2020

Hanna Dhalmann

Apulaisjohtaja, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)

Executive summary

Kiinnostus asunto-osuuskuntia kohtaan on lisääntynyt, sillä ne nähdään yhtenä mahdollisuutena tarjota kuluttajien tarpeista lähtevää, kohtuuhintaista asuntotuotantoa Suomeen. Asunto-osuuskuntien toimintamallit jakaantuvat vuokraoikeus- ja hallinto-oikeusmalleihin sekä näiden väliin sijoittuviin malleihin, jotka on mahdollista muuttaa 20 vuoden kuluttua asunto-osakeyhtiöiksi.

Tämä tutkimus vetää yhteen asunto-osuuskuntamallit ja esittää eri mallien perusajatukset. Tavoitteena on jäsentää mallien erityispiirteet ja mahdollisesti niihin liittyviä haasteita sekä esittää asunto-osuuskuntia tukevan lainsäädännön merkitys. Tutkimus kartoittaa asunto-osuuskuntien käyttöä kohtuuhintaisen rakentamisen ja asuntopolitiikan työvälineenä. Tutkimuksessa kuvataan muun muassa eri asunto-osuuskuntatoimintamallien strategioita, avainsidosryhmiä sekä sitä, millaisia eri sidosryhmien (esim. asukas, rakennuttaja, rahoittaja, takaaja) roolit, vastuut ja velvollisuudet ovat erilaisissa asunto-osuuskunnissa.

Tutkimuksessa selvitettiin, millaisia haasteita asunto-osuuskunnat kohtaavat toiminnassaan tai perustamisen yhteydessä, ja millaisia kehittämistarpeita eri sidosryhmät näkevät asunto-osuustoiminnassa tai hallintomalleissa. Erityinen mielenkiinto kohdistui siihen, kuinka hyvin lainsäädäntö - osuuskuntalaki, valtion takauslainalaki ja ryhmärakennuttamislaki - tukee osuustoimintamuotoista asumispalveluiden tuottamista, millaisia puutteita tähän liittyy, ja mitä muutoksia lakeihin tai niiden tulkintaan tarvittaisiin, jotta ne tukisivat asunto-osuustoiminnan toteuttamista.

Tutkimuksen aineisto on koottu toiminnassa olevista sekä suunnitteilla ja rakennusvaiheessa olevista asunto-osuuskunta-asumisen hankkeista Suomessa sekä asunto-osuuskuntien analyysistä Itävallassa, Kanadassa, Norjassa ja Ruotsissa.

Asunto-osuuskunnat ovat moninaisia

Tämä hanke lisää tutkimusperusteista tietoa asunto-osuuskuntamallista ja osuustoiminnallisen yhteisömuodon käytöstä

asumispalveluiden järjestämisessä. Tutkimuksemme mukaan suomalaisten asunto-osuuskuntien mallit ovat hallintamuotonsa ja asukasjäsenen roolin mukaan: (1) mahdollistajavetoinen, (2) tuottajavetoinen, (3) hyödyntäjävetoinen ja (4) yhteisövetoinen malli. Asunto-osuuskuntien määrä on marginaalinen asunto-osa-keyhtiöihin verrattuna, mutta mallien moninaisuus ja innovatiivisuus on viime vuosina lisääntynyt. Innovatiiviset asunto-osuuskuntamallit ovat suuri mahdollisuus kohtuuhintaiseen asumiseen Suomessa. Asunto-osuuskuntien yleistymistä hidastavien esteiden suunnitelmallinen poistaminen vaatisi uudenlaista ajattelua tonttipolitiikan, kaavoituksen, rakentamisen, rahoituksen ja lainsäädännön osalta

Puutteellinen lainsäädäntö hidastaa asunto-osuuskuntamarkkinan syntymistä

Hanke tarjoaa tietoperustaa asumista koskevan lainsäädännön kehittämiseen. Se luo tietoa asunto-osuuskuntien kehittämiseen asukkaiden vaikutusmahdollisuuksien lisäämiseksi. Hanke jäsentää lainsäädännön pullonkauloja, jotka muodostavat esteitä asuntomarkkinoiden hyvälle toiminnalle ja ihmisten tarpeita vastaavan asumisen järjestämiselle. Asunto-osuuskuntia tukevan lainsäädännön puuttuminen tarkoittaa esimerkiksi sitä, että asunto-osuuskuntiin liittyvät asiat ratkaistaan sopimuksilla ja osuuskunnan säännöillä, koska lainsäädäntö ei aseta raamia tai tuo selkeyttä kaupungin, rahoittajan, rakennuttajan, asukkaan tai kenenkään muun asunto-osuuskuntahankkeen toimijan kannalta. Toimijat joutuvat itse tapauskohtaisesti ratkaisemaan ja selvittämään asiat säännöillä ja sopimuksilla. Asunto-osuuskuntia tukevan lainsäädännön puuttuminen ei luo samanlaista turvaa kuin mihin muunlaisissa asumisen ratkaisuisissa, esimerkiksi asunto-osakeyhtiöissä, on totuttu. Asunto-osuuskuntalainsäädännön puuttuminen hidastaa asunto-osuuskuntiin liittyvän markkinan syntymistä sekä luo siihen tehottomuutta. Pahimmillaan asunto-osuuskuntalainsäädännön puuttuminen voi estää kilpailun muun tyyppisen asuntorakentamisen kanssa Suomessa.

Hanke luo tietoa asunto-osuuskuntien yleistymisen tueksi

Hanke kokoaa aiemmin hajallaan ollutta tietoa yhteen ja muodostaa ensimmäistä kertaa kokonaiskuvan asumista palvelevasta osuustoiminnasta Suomessa. Lisäksi tutkimus esittää asunto-osuuskuntien mallisäännöt, jotka ovat kaikkien asunto-osuuskuntien toimijoiden käytettävissä. Hanke tuo lisätietoa erilaisista asuntomarkkinoilla käytettävistä osuuskuntamalleista. Tutkimus kerryttää asunto-osuuskuntia koskevaa tietovarantoa täydentämällä aiemmissä tutkimuksissa kerättyä tietoa erityisesti sen osalta, millä tavalla valituissa verrokkimaissa (Ruotsi, Norja, Itävalta ja Kanada) kohtuuhintaisuus ja yhteisöllisyys toteutuu asunto-osuuskunnissa.

Hankkeen tulokset luovat edellytyksiä vuokra- ja omistusasumisen välimaastoon sijoittuvan asunto-osuuskuntamallin käytön lisäämiselle. Tällä odotetaan olevan myönteistä vaikutusta asuntomarkkinoiden toimintaan ja asukkaiden vaikutusmahdollisuuksien kehitykseen.

Hankkeen pohjalta niin asunto-osuustoiminnan asiantuntijat, rahoittajat, rakennusalan ammattilaiset, lainsäätäjät kuin asunto-osuuskunta-aktiivitkin voivat viestiä sidosryhmilleen, mitä he asunto-osuustoiminnalla tarkoittavat, ja millaista vaihtelua asunto-osuustoiminta pitää sisällään. Parantuneet viestinnän edellytykset edistävät muun muassa edellä mainittuja markkinatavoitteita. Eri mallien käyttö markkinoilla voi lisääntyä, kun sidosryhmät tuntevat mallien perusteet sekä niiden hyödyt ja riskit. Esimerkiksi asunto-osuuskuntien yleistyminen voi olla myös riski asukkaille, jos samanaikaisesti ei huolehdi riittävän asunto-osuuskuntien hallinnointia käsittelevän osaamisen kehittämisestä.

Asunto-osuuskunnat soveltuvat monenlaisille kotitalouksille

Asunto-osuuskuntaa on esitetty ratkaisuksi nopean kaupungistumisen nostaessa asumisen hintaa varsinkin kasvukeskuksissa. Asunto-osuuskuntien tavoitteena on lisätä yhteisöllisyyttä ja asukkaiden toimeliaisuutta ja sitä kautta pienentää mm. ikääntyneiden yksinäisyyttä ja turvattomuutta. Asunto-osuuskunnat soveltuvat esimerkiksi asumismuodon yhteisöllisyyttä ja

omatoimisuutta sekä itsensä toteuttamisen mahdollisuuksia toivoville kotitalouksille. Asunto-osuuskuntien odotetaan olevan varteenotettava vaihtoehto erityisesti asumisen edullista hintaa painottaville kuluttajille, joilla ei ole taloudellista mahdollisuutta tai halua asunto-osakkeen hankintaan tai joiden tulo- ja varallisuustilanne ei oikeuta valtion tukemiin vuokra-asuntoihin, mutta joilla on osaamista ja halukkuutta kiinteistön hoitoon ja hallintaan.

Markkinoiden kehittämiseksi on tarvetta erityisesti asumisen hinnan näkökulmasta, sillä pieni- ja keskituloiset uhkaavat tällä hetkellä jäädä asuntomarkkinoiden väliinputoajiksi. Heidän tarpeensa eivät täyty nykyisillä vuokra- tai omistusvaihtoehtojilla, koska heillä ei välttämättä ole kertynyttä varallisuutta, jota kohteiden hallinnointi edellyttää. Asunto-osuuskunnat ovat yksi asuntopoliittinen ratkaisu, mutta asuntopoliittikka ei ole ainut politiikan lohko, jota hanke palvelee.

Vähintään välillisesti hankkeella on merkitystä myös työ- ja elinkeinopoliittikan sekä sosiaalipoliittikan kannalta. Hankkeen tuottamalla tiedolla ratkaistaan tai ainakin luodaan edellytyksiä ratkaista ongelmia, jotka vaikeuttavat työvoiman saatavuutta eri puolilla Suomea. Etenkin kasvukeskuksissa asuntopula ja asumisen kalleus toimivat esteenä työvoiman asettumiselle avoimena olevien työpaikkojen läheisyyteen. Sosiaalipoliittikan tavoitteisiin hanke kytketty erityisesti vanhenevan väestön omaehtoisuuteen perustuvan mielekkään ja turvallisen asumisen kannalta.

Kohtuuhintaisuus ja yhteisöllisyys vaativat eri osapuolten yhteistyötä

Kohtuuhintainen asunto-osuuskuntamuotoinen rakentaminen ei toteudu ilman laajaa yhteistyötä ja selkeää tavoitetta. Sääntelyn lisäksi olisi löydettävä selkeät ratkaisut erilaisissa tilanteissa olevien kaupunkien tonttipoliittikkaan, kaavoitukseen, rahoitukseen ja vakuuksiin. Projektiosaamisen varmistaminen asunto-osuuskunnan, rakennuttajakonsultin, suunnittelijan, rakennuttajan sekä rakentajan välisessä yhteistyössä on tärkeää. Asunto-osuuskuntien hankkeiden vetäjien olisi esimerkiksi kirjallisilla dokumenteilla ja tiedotustilaisuuksilla varmistettava, että asukkaat

ymmärtävät sitoutuessaan miten paljon omaa pääomaa ja sosiaalisia resursseja (esim. osallistuminen, vapaaehtoistyö, toisten auttaminen) he joutuvat tavoitteiden saavuttamiseksi panostamaan, osuusmaksun vakuudettomuuden sekä mitä odotuksia asukkailla on yhteisöllisyydelle.

Kiitämme lämpimästi kaikkia rahoittajia mahdollisuudesta toteuttaa tämä tutkimushanke. Kiitollisuutemme koskee erityisesti hankkeen poikkeuksellisen innostavaa ja rohkaisevaa ilmapiiriä, jonka kaikki ohjausryhmän jäsenet sekä asunto-osuuskuntien ja asuntorakentamisen muut asiantuntijat loivat hankkeen aikana. Suurkiitos vielä kaikille haastatelluille ja työpajoihin osallistuneille oman asiantuntemuksensa jakamisesta ja kaikesta avusta. Ilman sitä tätä hanketta emme olisi voineet toteuttaa. Toivomme, että hanke virittää vilkkaan keskustelun asunto-osuuskunnissa Suomessa ja edesauttaa näiden osuuskuntien yleistymistä.

Seppo Leminen, Raija Heimonen, Matti Vedenkannas & Kirsi Noro

Helsingissä, kesäkuun 30. päivänä 2020

Sisällys

Esipuhe	5
Executive summary	7
1. Tausta	14
2. Tavoitteet	22
3. Aineisto ja tutkimusmenetelmät	23
4. Asunto-osuuskunnat asumismuotona Ruotsissa, Norjassa, Itävallassa ja Kanadassa	28
4.1 Ruotsi	28
4.2 Norja	32
4.3 Itävalta	36
4.4 Kanada	41
4.5 Mitä esimerkkimaiden asunto-osuuskuntamalleista on opittavissa	44
5. Asunto-osuuskuntamallit Suomessa	46
5.1 Mallien tyypittely	48
5.2 Mahdollistajavetoinen malli (I)	68
5.3 Tuottajavetoinen malli (II)	76
5.4 Hyödyntäjävetoinen malli (V)	81
5.5 Yhteisövetoiset mallit (III, IV, VI)	89
6. Asunto-osuuskuntamallien kehitystarpeet	97
6.1 Markkinointi ja viestintä	97
6.2 Rakennuttajan ammattitaito ja asukaslähtöisyys	100
6.3 Tontti ja sitä koskevat kaavamääräykset	107
6.4 Rahoitus ja vakuudet	110
6.5 Hallinto ja kiinteistön hoito	114

6.6 Yhteisöllisyyden syntyminen.....	115
6.7 Palvelut ja niiden toteuttaminen.....	117
6.8 Tulevaisuus: Kokemuksia kohtuuhintaisesta ja yhteisöllisestä osuuskunta asumisesta	118
6.9 Tulevaisuuden tarpeisiin muokkaantuvat mallit.....	120
7. Asunto-osuuskuntia koskevan lainsäädännön toimivuus ja uudistustarpeet Suomessa	121
8. Johtopäätökset.....	128
Lähdeluettelo	137
Liiteluettelo	139

1. Tausta

Asumisen kalleuden ja asuntopulan pelätään vaikeuttavan työvoiman saatavuutta ja yritysten kasvuedellytyksiä Suomessa. Erityisesti pieni- ja keskituloiset ovat jäämässä vuokra-asumisen ja omistusasumisen väliinputoajiksi. Monet perheet asuvat ahtaasti, koska isompaan asuntoon muuttaminen ei ole heille taloudellisesti mahdollista. Myös vanhenevan väestön omaehtoisuuteen perustuva mielekäs ja turvallinen asuminen olisi huomiotava entistä paremmin tulevaisuudessa, kun elinikä pidentyy.

Hyvän asumisen perustana ovat hinta ja laatu, asuinympäristön viihtyvyys ja asunnon sijainti. Näihin pyritään vaikuttamaan asuntopolitiikan avulla.¹ Kansantalouden kilpailukyvyen edistäminen, velkaantumisen pysäyttäminen ja syntyvyyden lisääminen edellyttävät uudenlaisia asuntopoliittisia keinoja. Myös työvoiman saatavuus kasvualueille on turvattava. Valmiit ylhäältä tulevat asumisen ratkaisut eivät välttämättä huomioi ihmisten kiinnostusta omaehtoiseen rakentamiseen ja asumiseen.

Asuntomarkkinoille tarvitaan kohtuuhintaiseen asumiseen perustuvia selkeitä toimintamalleja vastuuntuntoisille, osaaville ja omatoimisille asunnon tarvitsijoille. Erityisesti ihmisille, joilla ei ole taloudellista mahdollisuutta tai halua asunto-osakkeen hankintaan tai joiden tulo- ja varallisuustilanne ei oikeuta valtion tukemiin vuokra-asuntoihin. Yhtenä ratkaisuna kohtuuhintaiseen asumiseen ovat yhteisomistukseen ja yhteisöllisyyteen perustuvat asunto-osuuskunnat, jotka ovat asumismuotona vuokra-asumisen ja omistusasumisen välimuotoja.² Kohtuuhintaisuus vaatii toteutuakseen asunto-osuuskunnan jäseniltä osaamista, jota ei voida pitää itsestään selvänä.

¹ Niemi, O., Möttönen, S. (2018): Turhan Kallis Koti. Kohtuuhintaisuus asuntopolitiikan tavoitteeksi

² Forsström-Tuominen, H. (2016): Asunto-osuuskunta - uusi yhteisöllinen rakentamisen ja asumisen malli. PTT Raportteja 254.

Asuminen ja asunnon hankinta tuloihin nähden kallista

Asuminen ja asuntojen hankinta on kaupungistuvassa yhteiskunnassamme käytettävissä oleviin tuloihin nähden kallista. Asuntojen hinnat ovat nousseet tasaisesti finanssikriisin jälkeen vuodesta 2010 lähtien Uudenmaan, Pirkanmaan ja Varsinais-Suomen kasvukeskuksissa. Esimerkiksi asumismenojen osuus käytettävissä olevista tuloista vuonna 2017 omistusasujilla oli 19,7 prosenttia pääkaupunkiseudulla ja Länsi-Suomessa 17,7 prosenttia. Vuokra-asujilla vastaavat osuudet olivat pääkaupunkiseudulla 27,8 prosenttia ja Länsi-Suomessa 25,8 prosenttia.³

Nykyiset markkinat eivät ole ratkaisseet kohtuuhintaisen rakentamisen ja asumisen haastetta

Asuntojen korkeat hinnat kuvaavat asuntojen tarjonnan ja kysynnän epätasapainoa, jonka ratkaisuna nähdään rakentamisen lisääminen. Tällöin kaavoituksen, infrastruktuuri-investointien ja toimivien rakennusmarkkinoiden merkitys korostuu⁴. Uudiskohteiden hinnat ovat nousseet niin, että yhä harvempi kuluttaja pystyy ostamaan omistusasunnon itselleen haluamallaan alueelta kaupungeissa ja kasvukeskuksissa.

Korkeisiin rakennuskustannuksiin ei ole yhtä yksittäistä syytä. Ensinnäkin mahdollisimman korkeat tonttien vuokra- ja myyntihinnat mahdollistavat kaupunkien rahoittamat infrastruktuuri-investoinnit. Toiseksi rakennus- ja kaavamääräykset ovat rakentajan kannalta hyvin yksityiskohtaisia ja kalliita. Kolmanneksi

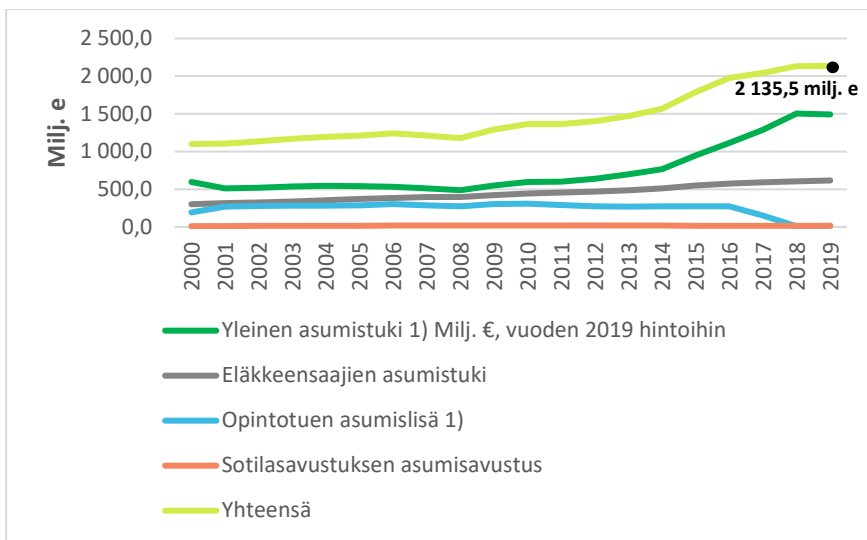
³ (Suomen virallinen tilasto (SVT): Tulonjakotilasto [verkkojulkaisu]. ISSN=1795-8121. väestöryhmittäiset tuloerot 2017, Kotitalouksien asumiskustannus- ja asumismenoindikaattoreita asunnon hallintasuhteen ja suuralueen mukaan vuonna 2017. Helsinki: Tilastokeskus. Saantitapa: http://www.stat.fi/til/tjt/2017/03/tjt_2017_03_2019-03-13_tau_003_fi.html)

⁴ Wessman, R. (2019): Asuntoja ahkerille. Näin varmistetaan kotien riittävyys työn perässä muuttajille, Eva Analyysi No 76, 16.10.2019.

rakennusprojekteissa digitaalisten työkalujen hyödyntäminen on vielä vähäistä, mikä tekee projektinjohdosta tehotonta. Neljänneksi asuntomarkkinoilla toimivien yleishyödyllisten rakentajien määrä on pieni. Viidenneksi asuntojen hintaa nostaa niiden houkuttelevuus sijoituskohteena. Markkinat eivät siis ole pystyneet ratkaisemaan kohtuuhintaisten asuntojen riittävää tarjontaa.

Vuokrat nousevat ja asuntotukien määrä kasvaa

Euroopan unionin jäsenyyden ja yhteisen rahapolitiikan myötä matalan koron aikana asunnoista on tullut suosittu sijoituskohde Suomessa. Vuokra-asuntojen tarjonta perustuu yhä enemmän markkinaehtoisuuteen. Nouseva vuokrataso ja vuoden 2015 asuntotukiuudistus ovat kasvattaneet omalta osaltaan asuntotukimenoja koko 2000-luvun. Vuonna 2019 asumistukimienot olivat 2 135,5 miljoonaa euroa (Kela, 2020).



Kuva 1.1 Asumistuet Suomessa vuosina 2000 - 2019

Asuminen rakentuu omistusasumiselle

Suomessa omistusasuminen perustuu asunto-osakeyhtiöihin, joita on noin 90 000. Asunto-osakeyhtiöiden lisäksi asumismuotoina ovat asumisoikeus- ja osaomistusasunto sekä näistä tunte mattomin, osuuskunta-asunto. Asunto-osuuskuntien määrä Suomessa on hyvin marginaalinen, arviolta noin 50. Suurin osa niistä on perustettu jo ennen vuotta 1926, jolloin ensimmäinen asunto-osakeyhtiölaki säädettiin. Vuonna 2019 marraskuuhun mennessä uusia asunto-osuuskuntia on rekisteröity patentti- ja rekisterihallitukseen neljä. Vähäinen tieto asunto-osuuskunnista ei ainakaan ole kasvattanut asukkaiden, rahoittajien ja rakennuttajien kiinnostusta asunto-osuuskuntamallia kohtaan.

Kiinnostus asunto-osuuskuntia kohtaan kasvaa

Tässä tutkimuksessa asunto-osuuskunnalla tarkoitetaan omistusasumisen ja vuokra-asumisen rinnalla olevaa voittoa tavoittelematonta asumisen mallia, joka perustuu asukkaiden yhteiseen omistukseen, hallintaan, vastuuseen ja yhteisölliseen asumiseen. Pääkohderyhmänä ovat pieni- ja keskituloiset kotitaloudet. Kiinnostus asunto-osuuskuntia kohtaan on lisääntynyt niin Suomessa kuin muuallakin maailmassa. Pääsyyinä tähän on ollut asumisen kallistuminen erityisesti kasvavilla kaupunkiseuduilla. Suomessa omistusasuntojen hinnat ovat karanneet yhä useamman kotitalouden ulottumattomiin. Epävarmuuden lisääntyessä isot asuntolainat ovat yhä harvemman kuluttajan riskinkantokykyyn nähden mahdollisia. Myös asuntojen vuokrataso vapailla markkinoilla on noussut tasaisesti.

Sosiaalinen vuokra-asuminen kohdistuu kaikkien pienimmän tulo- ja varallisuustason väestöön. Asumisoikeusasunnoissa on varallisuusrajat alle 55-vuotiaille asukkaille. Tulo- ja varallisuusrajat määräytyvät kuntakohtaisesti. 1990-luvun laman jälkeiseen aikaan suunniteltu asumisoikeusmalli ei sovellu kaikille kohtuuhintaisen asumisen tarvitsijoille johtuen esimerkiksi liian korkeasta asumisoikeusmaksusta.

Asumisen ja rakentamisen kallistuminen, yksineläjien määrän kasvu, vapaa-ajan arvostuksen lisääntyminen, työn epävarmuus ja väestön ikääntyminen on herättänyt aktiiviset kuluttajat, kunnat, kaupungit, valtion ja säätiöt miettimään vaihtoehtoisia asumismuotoja perinteisen omistusasumisen ja vuokra-asumisen rinnalle. Asumisoikeus-, osaomistus- tai Helsingin kaupungin Hitas-omistusasumisjärjestelmällä ei ole pystytty ratkaisemaan kaikilta osin kohtuuhintaisen asumistuotannon haasteita. Hitas ei sovellu kuin kaupungin maalle, mikä rajoittaa sen käyttöä. Kiinnostuneiden rakentajien määrä on myös rajallinen.

Erityisesti eläkeikää lähestyvät kuluttajat ovat olleet aktiivisia asunto-osuuskuntamallin kehittämisessä. Elämäntilanteessa tapahtunut muutos, kuten lasten muutto kotoa, puolison menehtyminen tai avioero, ovat saaneet samanhenkiset ihmiset miettimään, miten ja keiden kanssa he haluavat tulevaisuudessa asua. Yksinäisyys ja vanheneminen askarruttavat yhä useampaa ihmistä. Kiinnostus yhteisölliseen asumiseen on lisääntynyt. Internet ja sosiaalinen media mahdollistavat samanhenkisten yhteisöjen synnyn ja yhteydenpidon.

Väestön on pitkään ennustettu keskittyvän erityisesti pääkaupunkiseudulle ja suuriin kaupunkeihin Suomessa. Meneillään olevan koronakriisin pitkäaikaisia vaikutuksista väestöliikkeisiin ei vielä ole tietoa. Ainakin toistaiseksi kehityksen odotetaan jatkuvan ja kasvun olevan suurinta pääkaupunkiseudun lisäksi Tampereella, Turussa, Oulussa ja Jyväskylässä. Myös Porvoon, Seinäjoen, Kuopion, Rovaniemen ja Kokkolan odotetaan pitävän pintansa.⁵ Suurten kaupunkien läheisyydessä ja hyvien liikenneyhteyksien päässä olevat kunnat nostavat kilpailukykyään asuinpaikkana. Esimerkiksi radanvarrella sijaitseva Järvenpään kaupunki on ollut aktiivinen pysyvästi kohtuuhintaisen vuokramallisen asunto-osuuskunnan kehittäjänä ja näiden asumispalvelujen muotoilijana. Uudenlaisella omistusmuotoisella asumisella kunnat ja kaupungit haluavat lisäksi parantaa

⁵ MDI (2020): Maakuntakeskusten väestöennuste 2040: C23-maakuntien keskukset, työssäkäyntialueet ja muu maakunta

asukasviihtyvyyttä kannustamalla asukkaita osallistumaan kiinteistön ja ympäristön hoitoon ja estää segregaaation syntymistä.

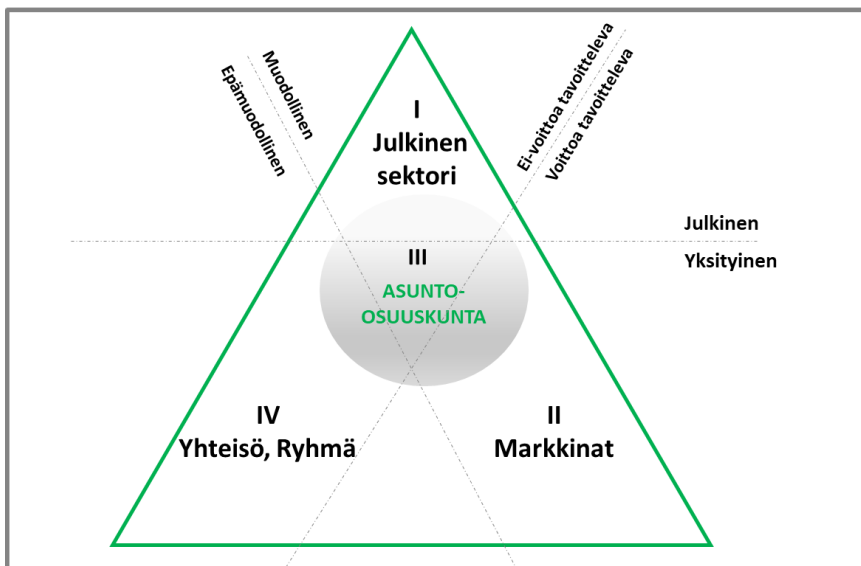
Hallituksen kiinnostus asunto-osuuskuntia kohtaan on lisääntynyt.⁶ Asumistukimenot ovat kasvaneet voimakkaasti yhä useamman kuluttajan kuuluessa tuen piiriin. Lisäksi julkisen sektorin velkaantuminen huolestuttaa. Selvitystyötä asunto-osuuskuntien toimivuudesta kohtuuhintaisen asumisen mahdollistajana Suomessa on tehnyt ympäristöministeriön alaisuudessa toimiva Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA.⁷ Lisäksi Suomessa on käynnistynyt osuuskunta-asumisen pilottihankkeita, joille on myönnetty ARAn kehittämisyhteistyöstä niiden suunnittelu- ja mallinnusvaiheessa.

Uusia yhteistyömuotoja syntyy

Käynnissä olevissa asunto-osuuskuntien pilottihankkeissa on nähtävissä yhteistyötä yksityisistä kuluttajista muodostuvien ryhmien, yritysten sekä julkisen ja kolmannen sektorin välillä. Tätä neljän eri sektorin välistä yhteistyötä kutsutaan hybridiyhteistyöksi, jonka tavoitteena on kohtuuhintainen, laadukas ja riittävä asuntotarjonta (van Bortel, Gruis, Nieuwenhuijzen and Pluijmers, 2019).

⁶ Pääministeri Antti Rinteen hallituksen ohjelma (6.6.2019): Osallistava ja osaava Suomi – sosiaalisesti, taloudellisesti ja ekologisesti kestävä yhteiskunta. Valtioneuvoston julkaisuja 2019:23

⁷ Hannu Rossilahti (2017): Asukkaiden sosiaaliset asumisen osuuskuntamallit

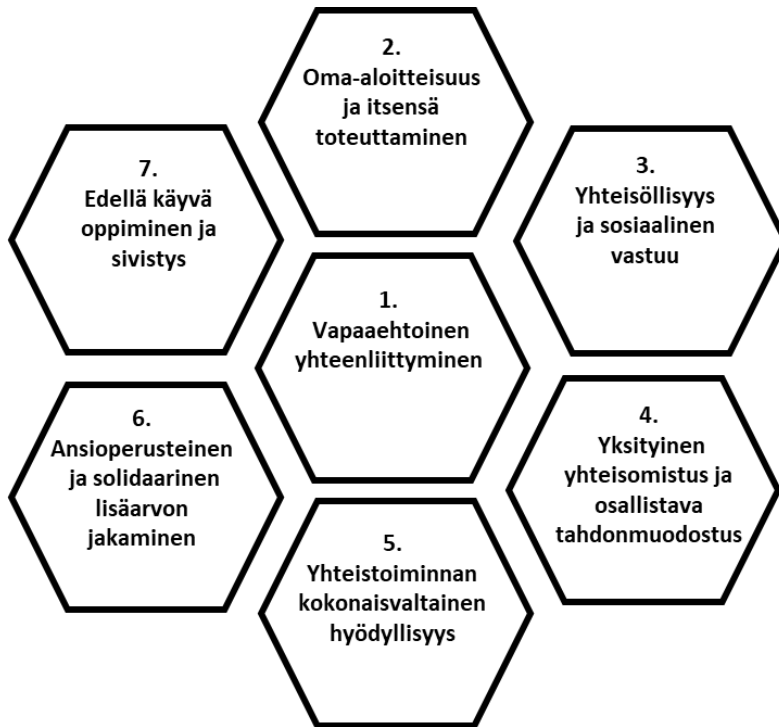


Kuva 1.2 Neljän sektorin välinen hybridiyhteistyö asunto-osuuskunnissa (mukailten van Bortel, Gruis, Nieuwenhuijzen and Pluijmers, 2019)

Asunto-osuuskunnalta puuttuu yksiselitteinen määritelmä

Kansainvälisen osuustoimintaliitto ICA:n määritelmän mukaan osuuskunnalla tarkoitetaan itsenäistä ihmisten tai organisaatioiden yhteenliittymää, jossa toimiminen perustuu jäsenten vapaaehtoisuuteen. Sen tarkoituksena on hoitaa jäsentensä yhteisiä taloudellisia, sosiaalisia ja kulttuurisia tarpeita ja toiveita. Kyse on yhdessä yrittämisestä. Esimerkiksi tietyn palvelun organisointi tuottaa jäsenille taloudellista ja muuta etua suhteessa siihen, mitä markkinat tarjosivat ennen osuuskunnan tuloa markkinoille. Yrittämisen alustana toimivan osuuskunnan jäsenistö omistaa yhdessä ja hallitsee sitä jäsen ja ääni -periaatteella. Demokraattisina organisaatioina osuuskuntiin liitetään usein puoluepoliittinen leima, vaikka juuri osuuskunnan ja jäsenistön itsenäisyys muista intressiryhmistä on osuustoiminnan keskeinen periaate. Osuustoiminta tulisikin nähdä ennen kaikkea nykyaikaisena jakamistaloutta, yhteisöllisyyttä, kestävyyttä ja vastuullisuutta eri tavoin korostavana ihmisten toimeliaisuutena.

Osuustoiminta voidaan kiteyttää sen seitsemään ydinideaan.⁸
(ks. Kuva 1.3)



Kuva 1.3 Osuustoiminnan hunajakkenno (Jussila, 2015)

Suomen osuuskuntalaki ei määrittele asunto-osuuskuntia, joten asunto-osuuskunniksi itsensä identifioivat yhteisöt voivat erota toisistaan olennaisesti. Asunto-osuuskuntalain puuttuessa sääntöjen, osuuskunnan sisäisten sopimusten ja talokohtaisten järjestyssääntöjen merkitys korostuu. Erityisesti nykyisten osuuskuntalain, valtion takauslainalain ja ryhmärakennuttamislain toimivuus ja mahdolliset puutteet on asunto-osuuskuntien kannalta katsottu tarpeelliseksi selvittää. (Rossilahti, 2017)

⁸ Jussila, I. (2015), Tiedolla, taidolla, intohimolla. Liikeyrityksen & Omistajayhteisön johtaminen.

Kohtuuhintaisuuden määritelmä

Tässä tutkimuksessa kohtuuhintaisella asumisella tarkoitetaan aluekohtaista markkinahintaa edullisempaa asuntoa, joka täyttää vuokra-asumistuotantoon tarkoitetun valtion takauslainan kustannus- ja laatukriteerit. Kohtuuhintainen asunto voidaan rahoittaa puhtaasti markkinaehtoisesti tai valtion takauslainaa hyödyntäen, joka vaatii asunnon olevan vuokrakäytössä vähintään 20 vuotta. Kohtuuhintaisella asumisella ei siis tarkoiteta samaa kuin sosiaalinen asuminen, jossa kohderyhmä on tulo- ja varallisuustasonsa mukaan oikeutettu yhteiskunnan tarjoamaan vuokra-asuntoon.

Asunto-osuuskuntien perustamisen ideana on mahdollistaa asukkaille heidän tarpeistaan rakennetut asumisen ratkaisut sekä asumisen että elämänlaadun parantaminen kohtuuhintaisesti. Kerätyn aineiston pohjalta etsitään selityksiä sille, mihin asunto-osuuskuntien toiminnassa kohtuuhintaisuus ja asumisen laatu perustuvat.

Lisäksi asiaa tarkastellaan kansainvälisestä näkökulmasta analysoimalla asunto-osuuskuntamuotoista asumista Ruotsissa, Norjassa, Itävallassa ja Kanadassa. Valittujen maiden asunto-osuuskuntajärjestelmät kuvataan suhteessa maiden asuntomarkkinaan. Järjestelmien vahvuuksista ja heikkouksista nostetaan ajatuksia siihen, miten kotimaista asunto-osuuskuntajärjestelmää voisi kehittää.

2. Tavoitteet

Tutkimuksen tavoitteena on antaa kokonaiskuva asunto-osuuskuntatoimintamalleista Suomessa analysoimalla toiminnassa ja kehitteillä olevia asunto-osuuskuntia. Lisäksi tavoitteena on kehittää ja jäsentää suomalaisten tarpeisiin asunto-osuuskuntamalleja, joissa asunto-osuuskunnan perustajan, osuuskunnan ja sen omistajajäsenten, kunnan ja valtion, rakennuttajan,

rahoittajan, takaajan sekä siltarahoittajan roolit vastuineen ja velvollisuuksineen ovat yksiselitteisiä.

Tutkimus toimii samalla esiselvityksenä nykyisen lainsäädännön selkeydestä ja riittävydestä asunto-osuuskuntien tarpeisiin. Osuuskuntalain lisäksi tutkimuksessa pureudutaan valtion takauslainalakiin ja ryhmärakennuttamislakiin sekä niiden toimivuuteen asunto-osuuskuntamallien kohtuuhintaisuuden ja yhteisöllisyyden tavoitteiden saavuttamisessa.

Tutkimuksessa vastataan seuraaviin kysymyksiin:

- 1) Mitkä ovat olemassa olevat osuuskunta-asumisen toimintamallit ja näiden eri toimijat?
- 2) Mitkä ovat osuuskunta-asumisen toimintamallien haasteet ja näiden kehittämistarpeet?
- 3) Miten kutakin osuuskunta-asumisen toimintamallia tulisi kehittää eri toimijoiden näkökulmista?
- 4) Miten voimassa oleva lainsäädäntö soveltuu eri asunto-osuuskuntamallien tarpeisiin? Mikäli lainsäädännössä ilmenee ongelmia, mitä mahdollisia muutoksia eri asunto-osuuskuntamallit edellyttäisivät lakeihin tai ainakin niiden tulkintoihin? Mitkä ovat eri toimijoiden (osuuskunta itse, sen erilaiset jäsenet kuten sijoittajajäsenet, rahoittajajäsenet, asukaskuluttajajäsenet sekä rakennuttaja, ulkopuolinen rahoittaja, ei-jäsensijoittaja, kunta ja valtio) roolit sekä vastuut ja velvollisuudet?

3. Aineisto ja tutkimusmenetelmät

Tutkimuksen aineisto koostuu 15 asunto-osuuskunnasta. Näistä 5 on toiminnassa olevia ja 10 suunnittelu- tai rakennusvaiheessa olevia pilottihankkeita. Tutkimuksessa koottiin, järjestettiin ja analysoitiin erilaisia aineistoja nostamalla esiin asunto-osuuskuntamallin perusajatukset ja kartoittamalla asunto-osuuskuntien toiminta- ja hallintomalleja Suomessa. Kaikki 10 pilottihanketta ovat joko hakeneet tai hakemassa valtion takauslainaa. ARAn myöntämän valtion takauslainan edellytyksenä on, että

rakentamisessa toteutuu kohtuuhintaisuus ja laatu sekä asuintalo on vuokrakäytössä vähintään 20 vuotta. Laina ei aseta asukkaille mitään tulo- tai varallisuusrajoja. Takauslaina ei edellytä omistajan nimeämistä yleishyödylliseksi, eikä lainan yhteydessä aseteta vaateita kohtuuhintaisuudesta esimerkiksi rajaamalla vuokran määrä tai sen korottamista. Hankkeen kokonaiskustannus vaatii ARAn hyväksynnän.

Taulukko 3.1 Asunto-osuuskuntamuotoiset asuinyhteisöt tutkimuksessa

Nimi	Sijainti	Tausta (tilanne 6/2020)
1. Asunto-osuuskunta Käpy	Helsinki, Käpylä	Pientaloja 36, joissa asuntoja 72. 4 talousrakennusta, sijainti Helsingin kaupungin vuokraamilla tonteilla, osuuskuntarekisterissä vuodesta 1920.
2. Asunto Osuuskunta Käpylä	Helsinki, Käpylä	Pientaloja, joissa huoneistoja 105. 4 huoltorakennusta, 3 liiketilaa, sijainti Helsingin kaupungin vuokraamilla tonteilla, osuuskuntarekisterissä vuodesta 1920
3. Asunto-osuuskunta Voitto	Helsinki, Vallila	Kerrostalo, 41 huoneistoa, oma tontti, osuuskuntarekisterissä vuodesta 1921.
4. Asunto-osuuskunta Tapio	Vaasa	Kaksikerroksinen (alun perin postin työntekijöille rakennettu) talo, jossa 10 asuinhuoneistoa, Osuuskuntarekisterissä vuodesta 1922
5. Osuuskunta Pöllökartano	Pälkäne, Luopioinen	Käytössä ollut julkinen rakennus (hoitolaitos) remontoitu asumiskäyttöön, 7 asuntoa ja yhteistilat, Pälkäneen kunnan vuokratontti, osuuskuntarekisterissä vuodesta 2019.
6. Asunto-osuuskunta Kotihelmi	Helsinki, Jätkäsaari	Kerrostalo, 46 - 58 huoneistoa, osuuskuntarekisterissä vuodesta 2018, konseptointivaiheessa, Helsingin kaupunki myöntänyt vuokratontin, rakentaminen alkaa arviolta 2021.
7. Asunto-osuuskunta Lohjan Hiiden Helmi	Lohja, Hiiden-salmi	Kerrostalo, osuuskuntarekisterissä vuodesta 2019, konseptointivaiheessa, rakentamisen odotetaan käynnistyvän Lohjan asuntomessujen 2021 päätyttyä.

8.	Asumisosuuskunta Koskelan Lehmus	Helsinki, Koskela	Kerrostalo, 50 huoneistoa, osuuskuntarekisterissä vuodesta 2019, konseptoitu ja rakentaminen käynnistynyt, Helsingin kaupungin vuokratontti
9.	Asunto-osuuskunta Silkki	Järvenpää	Kerrostalo, 37 huoneistoa, osuuskuntarekisterissä vuodesta 2019, konseptoitu, rakentaminen alkaa arviolta vuonna 2020.
10.	Asunto-osuuskunta Hiidenkoti	Lohja, Hiiden-salmi	3 paritaloa (6 asuntoa) ja yhteistilat, konseptoitu, rakentaminen aloitettu, valmistumisaika Lohjan asuntomes- sus 2021. Asunnoista neljään (4/6) on jo tehty jäsensopimus.
11.	Athos ry/Kruunuvuoren Musketööri	Helsinki, Kruunuvuori	Kerrostalo, suunnitteilla n. 60 huoneistoa, konseptointivaiheessa, odottaa Helsingin kaupungin vuokratontin kaavan vahvistamista
12.	Asunto-osuuskunta Hennan Ovara	Orimattila, Henna	Pientaloja, 20, tonttivaraus Orimattilan Hennassa, konseptointivaiheessa
13.	Osuuskunta Aunen ja Erkin Koti	Orivesi	Rivitalo, 22 asuntoa ja yhteistilat, konseptoitu, tontti ostettu Oriveden kunnalta, rakentamisen on määrä alkaa mahdollisimman pian.
14.	Village Development osuuskunta/ Village Co Living/ Tafkaoo Architects	Helsinki, Kalasatama	Kerrostalo, suunnitteluvaiheessa, Helsingin kaupungin vuokratontti myönnetty.
15.	City Village CO-10	Helsinki, Jätkäsaari	Kerrostalo, suunnitteluvaiheessa, Helsingin kaupungin vuokratontti myönnetty.

Tutkimusmenetelmät koostuivat olemassa olevaan asunto-osuuskuntakirjallisuuteen tutustumisesta, puolistrukturoiduista haastatteluista, havainnoinnista sekä osallistavasta työpajatyökentelystä.

Puolistrukturoiduissa yksilöhaastatteluissa (Liite 1 ja 2) haasteltiin ensin asunto-osuuskuntien hallitusten puheenjohtajia sekä pilottihankkeiden aktiivisia vetäjiä. Lisäksi pilottihankkeisiin liittyen haastateltiin muita toimijoita, kuten tontin vuokranneita kaupungin virkamiehiä, rahoittajia, juristeja, arkkitehtejä ja rakennusalan ammattilaisia. Asunto-osuuskuntien jäsentämistä

varten haastateltiin asiantuntijoita myös patenti- ja rekisterihallituksesta, kilpailu- ja kuluttajavirastosta, ympäristöministeriöstä, oikeusministeriöstä, asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAsta sekä Ryhmärakennuttajat ry:stä. Haastattelut toteutettiin toukokuun 2019 ja maaliskuun 2020 välisenä aikana. Yksilöhaastatteluiden avulla kerättiin aineisto olemassa olevista asunto-osuuskuntamalleista ja perehdyttiin niiden toimintatapoihin ja mahdollisiin haasteisiin.

Tutkimuksessa perehdyttiin myös Ruotsin, Norjan, Itävallan ja Kanadan asunto-osuuskuntamuotoiseen asumiseen eri maiden asiantuntijahaastatteluiden perusteella. Näistä maista on etsitty asunto-osuuskuntiin perehtyneitä asiantuntijoita haastateltavaksi hyödyntämällä tutkijoiden ja ohjausryhmän jäsenten verkostoja. Kansainväliset asiantuntijahaastattelut on tehty puhelimitse, Skypea tai Teamsin välityksellä syyskuun 2019 ja toukokuun 2020 välillä. Haastattelut on nauhoitettu ja litteroitu. Osa kansainvälisistä asiantuntijoista täytti kysymyskaavakkeen kirjallisesti sekä vastasi sähköpostitse lisätietopyyntöihin. Osan kanssa käytiin vapaamuotoinen keskustelu ilman kysymysrunkoa. Haastatellut asiantuntijat on listattu liitteessä 5.

Mallien kehittämistä varten järjestettiin viisi työpajaa, joihin kutsuttiin asunto-osuuskuntahankkeisiin sitoutuneita toimijoita, rakentamisen, rahoituksen, isännöinnin, kiinteistöhuollon asiantuntijoita sekä osuuskuntalain, valtion takauslainalain, ryhmärakennuttamislain, huoneenvuokralain ja asuntokauppalain asiantuntijoita. Työpajat järjestettiin helmikuun ja maaliskuun 2020 välisenä aikana.

Teemat olivat seuraavat:

- (1) Rakennuttajan ammattitaito ja vastuu asunto-osuuskuntahankkeessa
- (2) Asunto-osuuskunnan elinkaaren aikainen rahoitus ja vakuudet
- (3) Elinkaariaikainen kustannusrakenne

(4) Asunto-osuuskunnan hallinnointi ja yhteisöllisyys arjessa sekä palveluiden kehittäminen tulevaisuudessa

(5) Asunto-osuuskuntia koskevan lainsäädännön riittävyys ja selkeys

4. Asunto-osuuskunnat asumismuotona Ruotsissa, Norjassa, Itävallassa ja Kanadassa

Aiemmat asunto-osuuskuntatutkimukset ovat selvittäneet asunto-osuuskuntajärjestelmiä eri maissa (mm. Rossilahti, 2017 ja Forsström-Tuominen, 2016). Tässä kappaleessa syvennetään aiempaa tutkimusta ja kuvataan lyhyesti tutkimukseen valittujen maiden eli Ruotsin, Norjan, Itävallan ja Kanadan asuntomarkkinaa yleisesti sekä asunto-osuuskuntien osuutta koko asuntomarkkinoista. Tämän jälkeen kuvataan kunkin maan asunto-osuuskuntajärjestelmää ja sen erityispiirteitä pääosin asiantuntijahaastatteluihin perustuen. Tätä on täydennetty tarvittaessa asiantuntijoilta saadun kirjallisuuden tai lisämateriaalin perusteella.

4.1 Ruotsi

Ruotsin asuntojen hallintamuodot eroavat paljon suomalaisista. Ruotsissa ei ole suomalaista asunto-osakeyhtiötä muistuttavaa omistusasumista vaan lähin malli on osuuskuntamuotoinen asumisoikeusasuminen. Ruotsissa asuntojen hallintamuodot jaetaan kolmeen eri luokkaan⁹:

- 1) *Bostadsrätt*: Osuuskuntamuotoinen asumisoikeusjärjestelmä, jossa asukas ostaa oikeuden käyttää asuntoa. Asunnon omistaa asumisoikeusyhdistys (juridisesti osuuskunta). Tämä järjestelmä vastaa eniten Suomen asunto-osakeyhtiötä. Näitä on 23 prosenttia asuntokannasta.
- 2) *Hyresrätt*: Ruotsin vuokra-asuntomarkkinat jakaantuvat yleishyödyllisiin vuokra-asuntoihin (18 prosenttia

⁹ Statistiska Centralbyrån (vuodelta 2018), Andersson ja Tähtinen 2016, Hirvonen ja Verkasalo 2015

asuntokannasta) sekä yksityisiin vuokra-asuntoihin (20 prosenttia asuntokannasta). Vuokralaisyhdistykset ja kiinteistöjen omistajat määrittelevät neuvotellen vuokratasot eli vuokramarkkinaa säädellään.

3) *Äganderätt*: Omistusasuminen eli kiinteistön suora omistaminen on Ruotsissa pääosin mahdollista vain omakotitaloissa. Tähän omistusasumisen kategoriaan kuuluu vain omakotitalojen omistusasujat. Näitä on 39 prosenttia Ruotsin asuntokannasta.

Yleishyödyllisiin vuokra-asuntoihin pääsyyn ei ole tarveharkintaa. Haku tapahtuu jonotusperiaatteella. Ruotsissa ei ole Suomen ARA-vuokra-asuntokantaa vastaavaa tarveharkintaista vuokra-asuntokantaa. Vuokratasot määrittyvät neuvotteluissa sekä yleishyödylliselle että yksityiselle vuokra-asuntokannalle (*hyresreglering, bruksvärdessystem*).¹⁰

Ruotsin asunto-osuuskuntajärjestelmä

Tietolaatikko: Ruotsin asunto-osuuskuntien erityispiirteitä (Lähde: Co-operative Housing International ¹¹):

- Ruotsin asuntokanta on noin 4,9 miljoonaa asuntoa ja näistä noin 1,2 miljoonaa asuntoa on osuuskunnissa (23 prosenttia).
- Asunto-osuuskuntien etujärjestöt HSB Riksförbund ja Riksbyggen edustavat noin 50 prosenttia asunto-osuuskuntien asuntokannasta.
- Asunto-osuuskunnilla on yleensä 20-100 asuntoa, keskimäärin 80. HSB:n salkun suurimmalla asunto-osuuskunnalla on 1 033 asuntoa. Asunto-osuuskunnat sijaitsevat useimmiten kaupunkialueilla.

¹⁰ Andersson ja Tähtinen 2016, Hirvonen ja Verkasalo 2015, Social Housing in Europe, 2014

¹¹ <https://www.housinginternational.coop/co-ops/sweden/>, Forsström-Tuominen 2016

- Asunto-osuuskunnat eivät saa julkista tukea, vaan rakentamisen rahoittavat omistajajäsenet ja asunto-osuuskunnat lainoilla. HSB:llä on myös tarjolla mahdollisuus säästää osuuskunta-asuntoa varten ja usein myös asua samalla vuokralla osuuskunta-asunnossa.
- Asunto-osuuskunnat voivat keskittyvät vuokraamaan asuntoja (*kooperativ hyresrätt*). HSB:llä ja Riksbyggenillä on myös pienimuotoista vuokraustoimintaa.
- Asunto-osuuskuntien toimintaa ohjaa laki Bostadsrättslag (BRL) 1991:614.
- Kiinteistöt (rakennukset ja maa) ovat asunto-osuuskuntien omistuksessa.
- Asunto-osuuskunnan osuudet myydään markkina-arvoon ja osuutta vastaan saa rajattoman asumisoikeuden, jonka voi myös jättää perinnöksi. Alivuokraukseen tarvitsee hallituksen hyväksynnän.
- Aukkaan pitää olla osuuskunnan jäsen. Hallitus on vastuussa jäsenten hyväksymisestä.
- Jäsenet ovat vastuussa omien asuntojensa korjauksista ja ylläpidosta, ja asunto-osuuskunta on vastuussa yhteisaluiden ylläpidosta.

Ruotsissa valtio tuki rakennuskustannuksia 1990-luvulle saakka. Myös verojärjestelmä ohjasi käyttämään yksityishenkilöiden rahoitusta rakentamiseen, koska vain yksityishenkilöiden korot ovat verovähennyskelpoisia. Rahoitus asunto-osuuskunnan kautta on vähentynyt ja yksityisten jäsenten rahoitusosuus on noussut. Jäsenet maksavat noin 75 - 85 prosenttia rakennuskustannuksista muuttaessaan juuri rakennettuun osuuskunta-asuntoon.

Ruotsissa on noin 27 000 aktiivista asunto-osuuskuntaa, joista HSB:n jäseniä on noin 4 000¹².

Ruotsissa on myös vuokramuotoisia osuuskunta-asuntoja (*kooperativa hyresrätter, rental cooperative housing*), joita asunto-osuuskunta rakentaa, hallinnoi ja vuokraa asuntoja jäsenilleen. Vuokramuotoisia osuuskunta-asuntoja on olemassa noin 10 000 asuntoa, pääosin Tukholmassa.

Asunto-osuuskunnissa ei ole tiettyä asukasprofiilia tai keskittymistä tietyille alueille. Nykyään vain keskituloisilla ja sitä suurempituloisilla on varaa hankkia uusi asunto-osuuskunta-asunto. Ruotsissa asunto-osuuskunnat ovat pitkäikäisiä lukuun ottamatta joitakin harvoja poikkeuksia 1990-luvun talouskriisissä.

Asunto-osuuskuntien toimintaa sääntelee laki asunto-oikeuksista (*Bostadsrättslagen*) ja asunto-osuuskunnilla on myös omat sääntönsä. Asunto-osuuskuntamalli on hyvin tunnettu, mutta vuokramuotoinen asunto-osuuskuntamalli voi olla vähemmän tunnettu Ruotsissa. Kuluttaja maksaa jäsenyydestä sekä pääomasta asuntoa varten ja vastuut säädetään säännöissä. Asunto-osuuskuntaa perustaessa tehdään taloudellinen suunnitelma, rakennusten tekninen kuvaus sekä kuvaus kustannuksista, jotka syntyvät toiminnasta, huollosta, ylläpidosta ja mahdollisista lainoista.

Ruotsalaiset asunto-osuuskunta-asiantuntijat kuvaavat asunto-osuuskunnan olevan 'fiksi' yhdistelmä yksilönvapautta ja yhteisöllistä vastuuta kustannuksista ja vastuista. Aukkaalla on vaikutusvaltaa omaan asumiseensa, ja päätöksiä tehdään yhdessä naapureiden kanssa yhteisistä asioista. Aukkaat maksavat palveluista ja hallinnosta voittoa tavoittelemattomalle asunto-

¹² HSB:n jäsenet ovat pääosin suuria asunto-osuuskuntia. HSB:n jäsenet edustavat noin kolmasosaa kaikista asunto-osuuskunta-asunnoista Ruotsissa. Riksbyggenin jäsenenä on noin 1 700 asunto-osuuskuntaa. Näiden lisäksi noin 2 500 asunto-osuuskuntaa ostaa kiinteistönhallintapalveluita (*property management*) järjestöltä. Bostadsrätterna on kolmas suuri järjestö edustaen noin 8 000 asunto-osuuskuntaa. Nämä asunto-osuuskunnat ovat pääosin pienempiä kuin HSB:n ja Riksbyggenin jäsenet.

osuuskunnalle. Omistaja voi myydä asumisoikeutensa (osuutensa) vapailla markkinoilla. Nuorten ihmisten ja nuorten perheiden voi olla vaikea ostaa asunto-osuutta korkean hintatason vuoksi. Asiantuntijat näkivät markkinavaihtelut, korkotason muutokset, talouslamat, ym. tekijät haasteina järjestelmälle. Nämä vaihtelut luovat taloudellista riskiä ja epävarmuutta. Asunto-osuuskunnissa nähtiin hankaluutena myös uusien jäsenten sitouttaminen ja kouluttaminen siihen, miten asunto-osuuskuntaa hallinnoidaan.

Vastaajat näkivät omistusmuotoinen asunto-osuuskuntamallin olevan jatkossakin pääasiallinen asunnon omistamisen malli Ruotsissa, koska mallissa yhdistyy yksilön vapaus ja yhteisöllinen vastuunkanto. Uudet lyhennysvaatimukset saattavat vaikeuttaa asunnon ostamista. Osuuskunta-asuntojen hintataso on noussut ”dramaattisesti” asuntopulan sekä matalan korkotason vuoksi. Asuntojen kysyntä nähdään silti vahvana.

4.2 Norja

Valtaosa norjalaisista asuu omistusasunnossa (noin 82 prosenttia) ja 18 prosenttia norjalaisista asuu vuokralla (Statistics Norway, 2018). Omistusasunnot ovat yksityisomistuksessa olevia pientaloja tai kerrostaloissa olevia omistusasuntoja (*flerfamiljehus, eierseksjoner*). Omistusasuntoihin lasketaan myös asunto-osuuskuntien omistamat asunnot. Norjassa asuntopolitiikka on keskittynyt tukemaan omistusasumista (Annianissen, 2014). Yksityinen vuokrasektori koostuu pienistä, ei-ammattimaisista vuokranantajista. Kunnallinen vuokrasektori on erittäin pieni, ja se edustaa noin 4 prosenttia asuntokannasta (Annianissen, 2014).

Norjan asunto-osuuskuntajärjestelmä

Norjassa asuntokannasta noin 15 prosenttia on asunto-osuuskuntien hallinnoimia asuntoja (2016).¹³ Asunto-osuuskuntien

¹³ <https://www.housinginternational.coop/co-ops/norway/>

hallinnoimat asunnot edustavat 40 prosenttia Oslon asuntokannasta.

NBBL (*Norske Boligbyggelags Landsforbund SA*) on kansallinen asunto-osuuskuntien kattojärjestö Norjassa. Sillä on yli 841 000 yksittäistä asukas- ja ei-asukasjäsentä, 5 000 asunto-osuuskuntajäsentä (*primary housing co-operatives*) ja 57 osuustoiminnallista asuntoyhdistystä (*secondary housing co-operatives*). Osuustoiminnallisten asuntoyhdistysten jäsenmäärä vaihtelee sadasta 300 000 yksittäiseen jäseneseen. Norjassa asunto-osuuskuntia säätelevät lait *The Housing Co-operative Laws: The Cooperative Housing Association Act* ja *The Housing Co-operatives Act*. Näitä on muokattu elokuussa 2005.

Tietolaatikko: Norjan asunto-osuuskuntien pääpiirteitä (Co-operative Housing International) ¹⁴:

- Kiinteistöt ovat osuuskuntien omistamia.
- Osuuskunta hallinnoi keskimäärin noin 50 asuntoa.
- Jäsenet ostavat osuuden täydellä markkina-arvolla ja saavat oikeuden asua tietyssä asunnossa.
- Jäsenet maksavat osuutensa käyttökustannuksista.
- Osuuksia myydään markkinoilla, mutta jäsenillä on etuosto-oikeus (*the right of pre-emption*) markkinahintaan.
- Yksi ääni per jäsen riippumatta osuuksien määrästä.

Asunto-osuuskuntien erityispiirteitä Norjassa

Emoyhtiö (*mother company*) perustaa asunto-osuuskunnan (*daughter company*), joka on jäsenten omistama oma laillinen yksikkönsä. Valmiit asunnot myydään yksityisille omistajille. Maan

¹⁴ <https://www.housinginternational.coop/co-ops/norway/>

asunto-osuuskuntajärjestelmä perustuu omistusmalliin, vuokraoikeuteen perustuvia asunto-osuuskuntia ei ole olemassa.

Norjan asunto-osuuskuntajärjestelmä muistuttaa Ruotsin HSB:tä ja on historiallisesti seurannut samoja kehityskulkuja. Asunto-osuuskuntajärjestelmän juuret ovat maailmansotien välisissä vuosissa, mutta niiden toiminta kasvoi toisen maailmansodan jälkimainingeissa. Valtion asuntopankki Husbanken perustettiin vuonna 1946 rahoittamaan sosiaalista asuntotuotantoa (*social housing*). Pankin, asunto-osuuskuntien ja kuntien välinen yhteistyö mahdollisti merkittävän osuuskuntamuotoisen asuntotuotannon toisen maailmansodan jälkeen. Asunto-osuuskuntien asuntotuotanto keskittyi kaupunkeihin maaseudun sijaan. Norjassa päädyttiin tukemaan omistusasumista paljon voimakkaammin kuin muualla Euroopassa.

Asunto-osuuskunnat kuuluvat asunto-osuuskuntien kattojärjestöön ja edunvalvontajärjestöön, joka ei rakennuta itse asuntoja. Norjan asunto-osuuskuntajärjestelmä on kolmitasoinen, jossa ylimpänä on kattojärjestö NBBL. Toisella tasolla ovat ns. emoyhtiöt (toisen asteen osuuskunnat), kuten OBOS. Kolmannella tasolla ovat tytäryhtiöt (ensimmäisen asteen osuuskunnat), jotka ovat jäsentensä omistamia asunto-osuuskuntia ja joilla on yhteyksiä emoyhtiöihinsä. Norjassa asunto-osuuskuntasektori oli tuettu ja hintasäännöstelty 1990-luvulle asti. Tämän jälkeen asunto-osuuskunnilta poistettiin asteittain kaikki tuet sekä sääntely ja asuntopankin mandaattia muutettiin. Asunto-osuuskunnat alkoivat toimia yksityisinä markkinaehtoisina toimijoina vapautetuilla markkinoilla.

OBOS on yksi suurimmista ja vanhimmista asunto-osuuskunnista. OBOS rakennuttaa osuuskunta-asuntoja, omistaa oman pankin sekä useita rakennuttajayhtiöitä tai niiden osakkeita. OBOS:n omistama pankki voi myöntää asuntolainoja osuuskunta-asunnon ostamista varten tai myöntää korjauslainaa olemassa oleville asunto-osuuskunnille. OBOS:n omistamat rakennuttajat rakentavat asunto-osuuskuntien lisäksi myös esimerkiksi teollisia hankkeita tai infrastruktuuria.

OBOS ja muut asunto-osuuskunnat muuttuivat markkinaehtoisiksi 1990-luvulla koska asunto-osuuskuntien tukea ja sääntelyä

muutettiin. Useat asunto-osuuskunnat mukaan lukien OBOS kävivät lähellä konkurssia johtuen edellä mainituista muutoksista. Tämän vuoksi monet asunto-osuuskunnat tehostivat toimintaansa yhdistymällä, jolloin OBOS ja muutama muu asunto-osuuskunta kasvoivat. Monet ensimmäisen asteen asunto-osuuskunnat (mukaan lukien OBOS) ovat nykyään liiketoiminnaltaan enemmän kiinteistökehitysyhtiöitä kuin puhtaasti asunto-osuuskuntia. Emoyhtiöt eli toisen asteen osuuskunnat on perustettu 1946 ja 1960 välillä. Emoyhtiöt perustavat ensimmäisen asteen osuuskuntia. Aasukaslähtöisiä asunto-osuuskuntia, joissa yhteisö suunnittelee ja rakennuttaa omaa asumisratkaisunsa, on Norjassa hyvin vähän.

Asunto-osuuskuntia pidetään turvallisena ja hyvin johdettuna omistusmuotona, joissa asunnoista pidetään hyvin huolta. Suurten asunto-osuuskuntien skaalaedut ja uskottavuus uusien rakennusprojektien toteuttamisessa on myös järjestelmän vahvuus. Emoyhtiö-tytäryhtiösiteen ja dynamiikan vuoksi rakentamisen laatu on hyvää. Emoyhtiö on vastuussa rakentamisen laadusta tytäryhtiölle vähintäänkin omalla maineellaan. Lait ja säädökset vakiinnuttavat ja turvaavat asunto-osuuskunta-asumista Norjassa. Osuuskunta-asunnot myydään ja ostetaan samoilla markkinoilla kuin muut omistusmuotoiset asunnot. Asunto-osuuskunnassa ei Norjassa ole aatteellista tai yhteisöllistä merkitystä. Harvat asunnonostajat erityisesti miettivät minkä omistusmuotoisten mallin he valitsevat.

Oslossa OBOS on niin suuri toimija, että luultavasti jokainen oslolainen on jossain vaiheessa elämäänsä asunut OBOS:n asunnossa. OBOS on kasvanut varsin suureksi, joten se saattaa hallita markkinoita tietyllä alueella. Tämä riski ei tosin liity asunto-osuuskuntamalliin sinänsä vaan yhden toimijan suureen kokoon. Asunto-osuuskunta nähdään yrityksenä, joka on jäsentensä (tai osuudenomistajiensa) omistama, ja näiden riskit ovat samat kuin muilla yrityksillä. Historiallisesti asunto-osuuskunta-asunnot ovat olleet kohtuuhintaisia. Oslon itäpuolella on rakennettu paljon osuuskunta-asuntoja 1950–70-luvuilla. Näissä asuu paljon maahanmuuttajia ja matalamman tulotason perheitä. Nämä asunto-osuuskuntien asunnot voivat olla edullisempia, mutta

muuten kyse ei ole varsinaisesta kohtuuhintaisesta asumisratkaisusta Norjassa. Asumisen mallien verotuskäytännöt eroavat hieman myyntivaiheessa, mutta hintaero on tutkimusten mukaan vain noin prosentin luokkaa. Omistusmuodoissa on myös eri tavalla rajoituksia. Esimerkiksi osuuskunta-asuntoa ei voi ostaa sijoituskäyttöön.

4.3 Itävalta

Yksityisten omistusasuntojen osuus on Itävallassa 54 prosenttia. Rajoitetun voitontavoittelun asumisyhdistysten (sis. osuuskunnat) omistusasuntoja on 9 prosenttia. Vuokra-asuntoja on 38 prosenttia asuntokannasta, joista yksityisiä vuokra-asuntoja 19 prosenttia, kunnallisia vuokra-asuntoja 6 prosenttia ja rajoitetun voitontavoittelun asumisyhdistysten (sis. osuuskunnat) 13 prosenttia.¹⁵ Wienissä tämä osuus on 43 prosenttia asuntokannasta ja tästä noin puolet on osuuskunta-asuntoja.

Itävallan asunto-osuuskuntajärjestelmä

Asunto-osuuskunnista puhutaan usein samassa yhteydessä kuin rajatun voitontavoittelun asumisyhdistyksistä (*Limited-Profit Housing Associations, LPHAs*). Molemmat mallit ovat kiinteä osa maan asuntopolitiikkaa. Molempia malleja edustaa sama organisaatio *The Austrian Federation of Limited-Profit Housing Associations – Auditing Federation (GBV)*. GBV:n jäsenyys on pakollista sekä asunto-osuuskunnille että LPHAs:eille. GBV:llä on 185 jäsentä (sisältäen 98 osuuskuntaa). Jäsenet hallinnoivat 650 000 vuokra-asuntoa ja 270 000 omistusasuntoa. Asunto-osuuskuntamalli on melko hyvin tunnettu Itävallassa. Asunto-osuuskunniksi saatetaan kutsua myös asumisyhdistyksiä, vaikka niillä on eri laillinen muoto.

¹⁵ Overview of Limited-Profit Housing Associations in Austria, Austrian Federation of Limited Profit Housing Associations, The State of Housing 2017 (GBV, Statistics Austria) (<https://www.housinginternational.coop/coops/austria/>)

Asunto-osuuskuntien osuus asuntokannasta Itävallassa on noin 23 prosenttia laskemalla asumisyhdistykset mukaan. Asunto-osuuskuntien osuus on noin 11-12 prosenttia ilman asumisyhdistyksiä.

Asunto-osuuskuntia säätelevät lait ovat: *The Co-operative Act of Co-operatives' Auditing (Revision)*. Lait koskevat osuuskunnan organisaation sääntöjä; *The Limited Profit Housing Act*. Säännöt koskevat rajatun voiton asunto-osuuskuntia sekä *The Housing Promotion Schemes*, joita tukea saavat osuuskunnat noudattavat. Samat säädökset ja lait koskevat molempia muotoja.

Valtiolla on merkittävä rooli asuntomarkkinoilla monisyisen *Housing Promotion Schemes* -järjestelmän kautta. Taloudellinen avustus ohjataan suoraan asunto-osuuskunnille erityisesti kattamaan rakentamisen kustannuksia. Myös kuluttajia tuetaan esim. asumistuella (tosin vain 6 prosenttia kotitalouksista saa asumistukea) sekä asunnonostajan ohjelman avulla.

Tietolaatikko: Itävallan asunto-osuuskuntajärjestelmän erityispiirteitä (Lähde: Co-operative Housing International¹⁶):

- Vuokrat on sidottu kattamaan maasta, rakentamisesta, hallinnosta ja rahoituksesta sekä kunnostuksesta ja ylläpidosta johtuvia kustannuksia pitkällä tähtäimellä. Vuokrataso pitää olla perusteltavissa vuokralaisille. Asuntojen vuokria säännöstellään myös lainan takaisin maksun jälkeen.
- Asuntojen jälleenmyyntiarvo on säännöstelty.
- Asukkaat saavat maksamansa jäsenmaksunsa nimelliseen arvoon lähdön tai likvidaation yhteydessä.
- Asunto-osuuskunnilla on velvoite rakentaa asuntoja. Osuuskunnat tarvitsevat erikoisluvan provinssilta, jos aikovat keskeyttää asuntojen rakentamisen.

¹⁶ <https://www.housinginternational.coop/co-ops/austria/>

- Asunto-osuuskuntien arvioidaan taloudellista suoriutumisen, kannattavuuden, johtamisen ja sääntöjen noudattamisen mukaisesti auditointiprosessissa.
- Asunto-osuuskunnat voivat saada julkista rahoitusta määrättyihin projekteihin (n. 90 prosenttia projekteista saa julkista tukea). Osuuskunnat sitoutuvat vuokralaisille ja omistajajäsenille määrättäviin tulorajoihin.

Asunto-osuuskunnat ovat nykyään suuria toimijoita. Itävallassa asunto-osuuskuntamuotoiset asunnot voivat olla joko omistustai vuokramallisia. Asunto-osuuskuntien uudistuotanto keskittyy pääosin vuokratuotantoon. Asumisyhdistyksiä ja asunto-osuuskuntia sääntelevät samat lait ja säädökset. Asuntojen vuokrataso (tai hintataso) on säädelty ja ne riippuvat kohteiden rakennuskustannuksista sekä ylläpito- ja korjauskustannuksista.

GBV:n jäsenet toimivat koko maassa, mutta kaupungeissa ja haja-asutusalueilla on omat haasteensa. Kaupungeissa, kuten Wienissä, on paljon uudistuotantoa, mutta silti pulaa kohtuuhintaisista asunnoista ja asunnoista ylipäätään. Asuntopula johtaa hintojen nousupaineeseen sekä vuokrien nousupaineeseen yksityisellä sektorilla. Itävallassa asuntoyhdistysten ja asunto-osuuskuntien asunnot on tarkoitettu ja kohdistettu pieni- ja keskituloisille kotitalouksille. Näiden tulorajat määritellään provinssikohtaisesti, mutta ne ovat sen verran korkeat, että valtaosa, noin 80 prosenttia väestöstä, mahtuisi tulorajojen sisään.

Vuokralaiset tietävät asuvansa kohtuuhintaisessa ja säännellyssä vuokra-asunnossa, mutta heille saattaa olla epäselvää asuvatko he yhdistyksen vai osuuskunnan asunnoissa. Kohtuuhintaisella vuokrasektorilla on hyvä maine johtuen rakentamisen ja asumisen korkeasta laadusta. Vuokrasektori nähdään merkittävänä osana asuntomarkkinaa. Sääntelyyn ja tukiin liittyy monia vaatimuksia esimerkiksi yhteiskäyttötiloista, joita ei välttämättä löydy yksityiseltä vuokrasektorilta (tai asukkaan ostaessa asunnon yksityiseltä rakennuttajalta). Asuntoyhdistykset ja asunto-osuuskunnat ovat itsenäisiä yksityisiä organisaatioita, joita säännellään tukijärjestelmän takia. Julkinen valta vaikuttaa asumisen

laatuun ja rakennusten tyyliin asuntoyhdistyksissä ja asuntoposuuskunnissa.

Itävallan yhdeksässä provinssissa on oma tukijärjestelmänsä. Järjestelmät ovat keskenään samankaltaisia, mutta niissä on eroavaisuuksia ja monimutkaisuutta. Provinssien sisälläkin voi olla monenlaisia tukijärjestelmiä ja käytäntöjä. Nämä käytännöt riippuvat esimerkiksi siitä, minkä tulotason asukkaille asuntopohde on suunniteltu. Valtiontuki ei yleisesti ole avustusmuotoista (*grant*). Pääosin valtiontuki muodostuu edullisista lainoista, jotka maksetaan takaisin vuokrissa, joiden pitää kattaa rakennusten ylläpito ja korjaaminen. Lainojen takaisinmaksun päätyttyä vuokrataso laskee, koska asumisyhdistykset ja osuuskunnat eivät voi nostaa vuokratasoa yli rakennuksen todellisten ylläpito- ja korjauskulujen.

Asunnot ovat asunto-osuuskunnan omistuksessa vuokramallissa. Vuokralaisilla on usein oikeus ostaa asunto omaksi viiden vuoden kuluttua (aiemmin kymmenen vuoden kuluttua) maksamalla markkinahintaa pienempi hinta asunnosta. Alennus ei kuitenkaan ole merkittävä.

Asukas saa maksamansa 10-15 prosenttia rakennuskustannuksista takaisin muuttaessaan pois vuokramuotoisesta osuuskunta-asunnosta. Asukkaalta vähennetään hänen maksamastaan summasta noin 1 prosentti vuodessa. Asukas saa lähtiessään 90 prosenttia alussa maksamastaan summasta, jos hän asuu 10 vuotta samassa asunnossa. Vuokralaiset, joilla ei ole varaa maksaa tätä summaa vuokrasuhteen alussa, voivat hakea matalakorkoista lainaa Wienin kaupungilta. Itävallassa ei ole siirrytty asumistukiin toisin kuin muualla Euroopassa, joissa tukia maksetaan vuokralaisille ja asukkaille. Itävallan tukijärjestelmä on tarjontatukipainotteinen ja tukee asuntojen rakentamista.

Wienin asuntokannasta 43 prosenttia on kuntien, asuntoyhdistysten tai asunto-osuuskuntien omistamia. Puolet asunnoista on asunto-osuuskuntien omistamia asuntoja (21,5 prosenttia). Asunto-osuuskuntasektorilla on tapahtunut paljon yhdistymisiä. Vuonna 1980 asunto-osuuskunta hallinnoi keskimäärin 1 500 asuntoa kun nykyään asunto-osuuskunta hallinnoi keskimäärin noin 4 300 asuntoa. Asunto-osuuskuntien absoluuttinen määrä

on pienentynyt niiden koon kasvaessa. Historiallisesti asunto-osuuskuntien kehitys ja synty oli vahvaa maailmansotien välisenä aikana. Toisen maailmansodan aikaan asunto-osuuskuntaliike lakkautettiin. Sodan jälkeen asunto-osuuskuntia syntyi taas ja asunto-osuuskuntaliike sai tukea monista eri raha- ja tukivirroista tukien sektorin syntyä ja kehitystä.

Asunto-osuuskuntien vahvuutena nähtiin, että ne ovat hyvin etabloituneita organisaatioita, jotka rakentavat paljon hyvälaatuisia asuntoja. Rakennettavat kohteet pysyvät säänneltyinä olemassaolonsa ajan. Sääntely ei siis lakkaa, ja kohde pysyy markkinavuokraa edullisempänä. Yksityinenkin rakennuttaja voi saada tukia asunto-osuuskunnille. Rakennuttaja voi alkaa periä markkinavuokraa tai myydä asunnot markkinahintaan maksettuaan tuet takaisin, jolloin kohde vapautuu sääntelystä. Asunto-osuuskunta- ja asumisyhdistysjärjestelmän vahvuutena on niiden pysyvä markkinavuokraa edullisempi asuminen.

Huonoina puolina ja riskeinä nähtiin, että järjestelmän on tarkoitus tuottaa kohtuuhintaisia asuntoja markkinoille, mutta se ei tuota asuntojen pienituloisimpien kotitalouksien tarpeisiin, koska vuokrataso on heidän tarpeisiinsa liian korkea tuista huolimatta. Toinen riski järjestelmälle on maan hinnan nousu. Jos tontti on erittäin kallis, asuntoyhdistyksillä tai asunto-osuuskunnilla ei ole mahdollisuutta ostaa sitä. Tämä on joissain tapauksissa johtanut siihen, että yksityiset toimijat saavat parhaat ja kalleimmat tontit. Tämä korostuu isoissa kaupungeissa, kuten Wienissä.

Maan hinnan ja rakennuskustannusten nousu ovat seurausta yksityisen sektorin voimakkaasta kiinnostuksesta rakentamiseen. Matala korkotaso on kasvattanut ihmisten kiinnostusta omistumuotoiseen asumiseen. Asuntojen hintojen nousu on lisännyt ihmisten kiinnostusta niihin sijoittamiseen. Asuntotuotanto asumisyhdistysten ja asunto-osuuskuntien toimesta on pysynyt yleensä tasaisena noin 10 000 - 15 000 asunnon vuotuisessa tahdissa.

Itävallassa on myös asukaslähtöisiä rakennushankkeita, joita usein kuvataan termillä ”Baugruppen”¹⁷. Baugruppen -projekteissa korostuu ihmisten halu yhteisölliseen asumiseen ja yhteisön rakentamiseen. Baugruppen -projektien tavoite on madaltaa kohteen hintaa suhteessa markkinaehtoiseen asumiseen. Erityisesti Wienissä Baugruppen -projektit pyrkivät panostamaan lisätiloihin ja yhteisiin tiloihin. Baugruppen -projekteja voidaan toteuttaa sekä omistus- että vuokramallisina. Baugruppen -projektit ovat tuettua asumista ja tämän kautta niiden hintataso muodostuu yleensä samaksi kuin vastaavalla tuetun asumisen kohteella. Yhteinen päätöksenteko talosta ja sen asunnoista sekä sen asukkaista on keskeistä projekteissa. Toimintaa organisoidaan yhdistysmuotoisesti ja eri hankkeet oppivat toisiltaan. Baugruppen -projektien haasteena on rahoituksen saaminen. Tyypilliset asukkaat ovat useimmiten lapsiperheitä tai eläkeikää lähestyviä ihmisiä. Viime aikoina on syntynyt projekteja, joissa yhdistetään sekä yhteiskäyttötyötiloja että asumisratkaisuja.

4.4 Kanada

Kanadan asuntokannan koko on noin 14 miljoonaa asuntoa. Osuuskunta-asuntoja on näistä 92 526 asuntoa (eli noin 0,7 prosenttia asuntokannasta), jotka ovat 2 212 asunto-osuuskunnassa.¹⁸ Valtaosa kanadalaisista (n. 68 prosenttia) omistaa asuntonsa. Loput asunnoista ovat vuokra-asuntoja. Nämä jakautuvat yksityiseen vuokramarkkinaan sekä ei-markkinaehtoiseen, sosiaaliseen sektoriin (*non-market social sector*). Asunto-osuuskunnat sekä voittoa tavoittelemattomat järjestöt luetaan usein kuuluvaksi ei markkinaehtoiseen sektoriin, vaikka osa asunto-osuuskunnista toimii markkinaehtoisesti.¹⁹

¹⁷ Suomessa Baugruppen -projekteja lähin tapa järjestää oma asumisensa vaikuttaisi olevan ryhmärakennuttaminen.

¹⁸ <https://www.housinginternational.coop/co-ops/canada/>

¹⁹ <https://chra-achru.ca/examining-the-dynamics-of-canadas-housing-tenure-system-implications-for-a-national-housing-strategy/>

Tietolaatikko: Kanadan asunto-osuuskuntajärjestelmän erityispiirteitä (Lähde: Co-operative Housing International²⁰):

- Voittoa tavoittelematon luonne (vuokramuotoisissa asunto-osuuskunnissa). Vuokrat asetetaan tasolle, jolla ne kattavat lyhyen ja pitkän tähtäimen kulut ja pääomavaraukset. Jäsenillä ei ole oikeutta osinkoihin tai ylijäämään. Voittoa tavoittelemattomuus on edellytys valtion tuille.
- Moninainen jäsenistö: perheistä senioreihin tai henkilöihin, joilla on erityistarpeita tai jotka ovat vastikään saaneet Kanadan kansalaisuuden.
- Turvattu asumismuoto: asukas saa asua osuuskunta-asunnossa niin kauan kuin täyttää velvollisuutensa.
- Asunto-osuuskunnat eivät ole kooltaan kovin suuria (suurin omistaa 770 asuntoa, pienin 5 ja keskiarvo on noin 60 asuntoa).
- Vuokralaisen pitää olla jäsen asunto-osuuskunnassa.
- Yksi ääni per jäsen ja jäsenten odotetaan osallistuvan asunto-osuuskunnan hoitoon.
- Asunto-osuuskuntien hallintamallit ovat erilaisia: osalla on ammattimaista henkilökuntaa, osa ostaa hallintopalveluita palveluntuottajayrityksiltä. Osaa johdetaan vapaaehtoisvoimin jäsenten toimesta, mutta tätä ei suositella enää aiempien vaikeuksien vuoksi.

Kanadassa vuokramuotoinen osuuskunta-asuminen on yleisempi malli kuin omistusmalli (*equity cooperative*). Omistusmalli toimii vastaavalla tavalla kuin Ruotsissa ja Norjassa, jossa asunto-osuus voidaan ostaa ja myydä vapaasti markkinahintaan. Kanadassa omistusmuotoisista asunto-osuuskunnista tehtiin condominium-asuntoja, kun condominium-laki säädettiin ja otettiin käyttöön 1960-luvun loppupuolella. Condominium-

²⁰ <https://www.housinginternational.coop/co-ops/canada/>

asumisen suurempaa suosiota selittää se, että sitä on helpompi rahoittaa. Historiallisesti Kanadassa oli myös rakennusosuuskuntia, jotka rakennuttivat asuntoja, jotka muutettiin condominium-asunnoiksi niiden valmistuttua.

Osuuskunta-asumista tuetaan valtion toimesta kahdella eri tavalla Kanadassa. Ensimmäinen on suora tuki (*capital grant/operating subsidy for mortgage*). Jälkimmäisessä mallissa vuokraa madalletaan tietyt kriteerit täyttävälle vuokralaisille (*rent due to income*) usein noin 30 prosentissa asuntoja. Jälkimmäisen järjestelmän tarkoitus oli löytää tasapaino sen välillä, mitä kotitaloudet pystyvät maksamaan, ja sen välillä, paljonko asunto-osuuskunta tarvitsee toimiakseen. Kanadassa ei ole käytössä esim. Euroopassa laajalti käytössä olevaa asumistukea suoraan vuokralaisille, joten tämä malli vastasi tuohon samaan tarpeeseen.

Suurin osa Kanadan asunto-osuuskunnista ja niiden omistamista asunnoista on rakennettu arviolta aikavälillä 1973 - 1995. Tämän jälkeen osuuskunta-asuntoja on rakennettu vielä Quebecin provinssissa. Näiden lisäksi yksittäisiä asunto-osuuskuntaprojekteja on tuettu pääosin valtion toimesta. Kanadan asunto-osuuskuntamallit ovat seuraavia:

Vuokraoikeusmuotoinen asunto-osuuskunta: Näitä aloitteita oli mm. Vancouverissa, jossa muodostettiin yhdistys rakennuttamaan asuntoja ikäihmisille, joilla oli aiempaa varallisuutta (esim. talo, jonka he myivät ostaakseen osuuden asunto-osuuskunnasta). Nämä osuuskunnat toteutettiin kuitenkin vuokramallisina, eikä osuutta ollut mahdollisuutta myydä tai jättää perinnöksi. Tämän vuoksi erityisesti perilliset vastustivat järjestelmää, ja asunto-osuuskunnat muutettiin condominium-asunnoiksi.

- (1) **Hybridiosuuskunta:** Edmontonissa, Albertassa oli ryhmä, joka kehitti "*condo cooperative*"-nimellä kulkeleen mallin. Siinä yhdistyi osuuskunta- ja condominium-asuminen siten, että itse asunnot ovat condominium-mallisia, mutta yleiset tilat omistaa osuuskunta. Osuuskuntaelementin nähtiin tuovan myös yhteisöllisyyttä asumiseen.

- (2) **Rakennuttamisosuuskunta:** Torontossa on rakennuttamisosuuskuntia (*building cooperatives*), jossa kerrostalojen rakennusvaihe toteutetaan yhteisöllisesti osuuskuntamuotoisena, mutta talon valmistuttua asunnot myydään condominium-asuntoina ja osuuskunta lakautetaan. Tämä koordinoiva toimija tarjoaa kehitys- ja konsultointipalveluita rakennuttamisosuuskunnille.
- (3) **Hallintaoikeus asunto-osuuskunta:** Quebecissa kehitettiin myös omistusmallisia asunto-osuuskuntia (*equity cooperatives*), joissa asunto-osuuksia oli tarkoitus voida myydä vapailla markkinoilla, mutta tietyin rajoituksin, jotta kohteet pysyisivät kohtuuhintaisina. Hankkeet suunniteltiin jäsenten rahoituksen sekä yksityisen rahoituksen varaan. Hanke on tällä hetkellä pilotoituvaiheessa.²¹

Kanadan asunto-osuuskunta asiantuntijoiden painottavat *community land trusts*, jotka mahdollistavat joidenkin osuuskuntamuotoisten asumisratkaisujen pysyvän kohtuuhintaisuuden pitämisen. Trusti on erityisesti common law -lakijärjestelmiin kuuluva omistusjärjestely, jota vastaavaa ei ole Suomen lainsäädännössä. Tällaisia trusteja on Kanadassa ja USA:ssa.²² Trusti on omistusjärjestely, joka sallii kaksi eri omistajatahoa. Usein trustia hoitaa yksi omistajaoikeuden omaava taho toisen omistajaoikeuden tahon puolesta. Trustijärjestelyllä on toteutettu asunto-osuuskuntien lisäksi maatalojen omistusta USA:ssa sekä Iso-Britanniassa leipomon tai pubien maaomistus.

4.5 Mitä esimerkkimaiden asunto-osuuskuntamalleista on opittavissa

Kaikissa tarkastelluissa maissa paikalliset asunto-osuuskuntamallit ovat valtavirtaistuneet muiden hallintamuotojen ohella ja olleet kiinteä osa maiden asuntopolitiikkaa. Ruotsissa ja Norjassa

²¹ <http://coopdeproprietaires.com/>

²² esimerkiksi: <https://groundedsolutions.org/>

on katsauksen mukaan erittäin kehittyneet asunto-osuuskunta-markkinat. Omistusmuotoinen asunto-osuuskunta-asuminen on Ruotsin ja Norjan järjestelmän erityispiirre. Omistusmuotoista asunto-osuuskuntamallia ei tule sekoittaa tuetun asumisen (social housing) malliin muualla Euroopassa. Asunto-osuuskuntamalli vastaa näissä maissa enemmän meidän asunto-osakeyhtiömalliamme kuin asunto-osuuskuntamalleja. On huomattava, että Ruotsissa ja Norjassa asunto-osuuskuntamallien tarkoituksena ei ole tuottaa sen enempää kohtuuhintaista tai yhteisöllistä asumista kuin Suomessa asunto-osakeyhtiömallin.

Itävallassa on useita eri tarjontatukijärjestelmiä ja asunto-osuuskuntamuotoisten ratkaisujen kohtuuhintaisuus riippuu pikeminkin asumisen tukijärjestelmästä kuin itse asunto-osuuskuntamallista. Esimerkiksi rajoitetun voiton tavoittelun asumisyhdistykset (LPHA:t) voivat olla joko yhdistysmuotoisia tai osuuskuntamuotoisia, mutta mallivalinnalla ei ole merkitystä asumisen kohtuuhintaisuudelle. Kanadassa myös osuuskunta-asuntojen mahdollisesti edullisempi vuokra on pääosin seurausta valtion tuista, eikä niinkään hallintamuodosta.

Itävallan Baugruppen -projekteista tehtyjen haastatteluiden mukaan kohtuuhintaisuus ja yhteisöllisyys ovat tärkeitä näille projekteille. Projektit toteutetaan usein siten, että sen sijaan, että kustannuksia painettaisiin vielä tukien kautta saatavaa kohtuuhintaisuutta alemmaksi, samalla hinnalla pyritään saamaan enemmän yhteistiloja. Baugruppen -projektien voidaan ajatella muistuttavan enemmän ryhmärakennuttamista kuin asunto-osuuskuntahankkeita Suomessa.

Asunto-osuuskuntamallit eivät välttämättä tuota kohtuuhintaista asumista niiden markkinaehtoisuudessaan ja kilpailun vähehtessä osuuskuntamalleissa. Etabloituneet osuuskuntamallit eivät myöskään automaattisesti johda kohtuuhintaiseen asumiseen. Asiantuntijahaastatteluiden mukaan verrokkimaissa tutkitut asunto-osuuskuntamallit tuottivat kohtuuhintaista asumista kuitenkin pääosin tuettuna.

5. Asunto-osuuskuntamallit Suomessa

Osuuskuntalaki mahdollistaa yksilöllisen toimintamallin luomiseen asunto-osuuskunnille. Asunto-osuuskuntamalleja on kehitteillä paljon, mutta uusien 2020-luvun mallien eteneminen asunto-osuuskuntatalon rakennusvaiheeseen on ollut hidasta. Ennen asunto-osakeyhtiölain säätämistä perustettujen asunto-osuuskuntien toiminta on ajan myötä alkanut muistuttaa nykyisiä asunto-osakeyhtiöitä. Parhaillaan kehitteillä olevien asunto-osuuskuntien toimintamallit eroavat olennaisesti näistä toiminnassa olevista jopa 100 vuotta vanhoista asunto-osuuskunnista.

Uudet asunto-osuuskunnat pyrkivät edistämään kohtuuhintaista ja laadukasta asumista kaupungistuvassa yhteiskunnassamme. Näillä osuuskuntahankkeilla voidaan mahdollisesti nähdä ennaltaehkäisevää tai vähentävää vaikutusta segregatioon eli sosiaalisten ryhmien eriytymiseen omille alueilleen kaupungeissa ja kasvukeskuksissa. Päävetovastuun hankkeissa voi ottaa esimerkiksi kunta, yritys (ml. toinen osuuskunta) tai asukasryhmä.

Eri asunto-osuuskuntien ja niihin sitoutuneiden toimijoiden välillä tehdään avointa yhteistyötä. Toimintamallit ovat saaneet vaikutteita toisistaan. Suurin osa uusista asunto-osuuskuntamalleista on suunnitteluvaiheessa. Käytännön kokemus asunto-osuuskuntamallien toimivuudesta kohtuullisen ja laadukkaan asumisen ratkaisuna puuttuu. Erilaisia yhteistyömalleja rahoituksen ja vaativan rakennusprojektin läpiviemiseksi on nähtävissä.

Vanhoista asunto-osuuskunnista opittua

Suurin osa toiminnassa olevista suomalaisista asunto-osuuskunnista on perustettu 1920-luvulla. Ne olivat innovatiivinen ratkaisu asuntopulaan ja asumisolojen parantamiseen. Vuokra-asuntojen ja omistusasuntojen rinnalle tarvittiin asuntoja, joihin asukkaat pääsivät kiinni vähäisellä alkupääomalla.

Ajan myötä vanhojen asunto-osuuskuntien toimintamallit ovat muuttuneet myyntimenettelyn osalta asunto-osakeyhtiömäisiksi. Vielä 1970-1980-luvuilla vapautuneista asunnoista ilmoitettiin osuuskunnan ilmoitustaululla, jonka jälkeen niitä haettiin kirjallisesti. Osuuskunnan hallitus päätti asunnon hinnan ja seuraavan asukkaan. 1990-luvun lopulla siirryttiin asuntojen vapaaseen myyntiin. Asunnon hallitsija myy asunnon, ja hinta määräytyy markkinoilla. Tämän jälkeen hallitus hyväksyy uuden asukkaan osuuskunnan jäseneksi, ja hallintaoikeus asuntoon on vahvistettu.

Vanhoissa asunto-osuuskunnissa asuminen tänä päivänä ei tutkimuksessa haastateltujen mukaan ole sen edullisempaa kuin asunto-osakeyhtiöissäkään. Se voi olla jopa kalliimpaa, jos oikea-aikainen kiinteistön korjaaminen ja remontointi on laiminlyöty. Yhteisöllisyyden määrä on hyvin asunto-osuuskuntakohtaista. Yhteisöllisyyttä ei voida selittää yhtiömuodolla vaan asukasyhteisön omatoimisuuden, talkoohengen ja naapuriavun perinteillä, niiden vaalimisella ja uusien asukkaiden huomioimisella heidän muuttaessaan asunto-osuuskuntaan.

Asunto-osuuskunnan aiempi uusi tuleminen Suomessa nähtiin 1960- ja 1970-luvun vaihteessa, kun asuntoja rakennettiin työn perässä maalta kaupunkiin muuttaville suurille ikäluokille. Vuonna 1969 perustettu Valtakunnallinen vuokratalo osuuskunta VVO toimi osuuskuntana noin 30 vuotta. VVO:n perustajina olivat asuntokeskuskunta Haka, eri ammattijärjestöt ja osuuskauppaliike. Ajan myötä VVO:n toiminta muuttui voittoon tähtääväksi kiinteistöliiketoiminnaksi, ja siitä tuli osakeyhtiö VVO-Yhtymä Oyj vuonna 1997. Yritys muutti nimensä Kojamo Oyj:ksi ja listautui kiinteistösijoitusyhtiönä Helsingin pörssiin vuonna 2018. Sen suurimmat omistajat olivat eläkevakuutusyhtiöt Ilmarinen, Varma ja Teollisuusliitto ennen pörssilistautumistaan. Nykyään Kojamo Oyj vuokraa Lumo-liikemerkin alla asuntoja kasvukeskuksissa.²³

²³ (www.kojamo.fi)

5.1 Mallien tyypittely

Asunto-osuuskuntien nelikenttämalli jäsentää asunto-osuuskuntamuotoista asumista kokonaisuutena sekä mahdollistaa yksittäisten osuuskuntamallien vertaamisen toisiinsa Suomessa. Nelikenttämallin ja siinä kuvattujen mallien avulla voidaan tunnistaa mallien vahvuuksia sekä niiden haasteita ja kehittämiskohteita.

Tämä tutkimus tyypittelee asunto-osuuskunnan toimintamallit **hallintamuotonsa** ja **asukasjäsenen roolin** mukaisesti asunto-osuuskuntien nelikenttämallissa. Mallin vaaka-akseli kuvaa asukkaan rooleja ja pystyakseli luokittelee asunto-osuuskuntien hallintamuotoja.

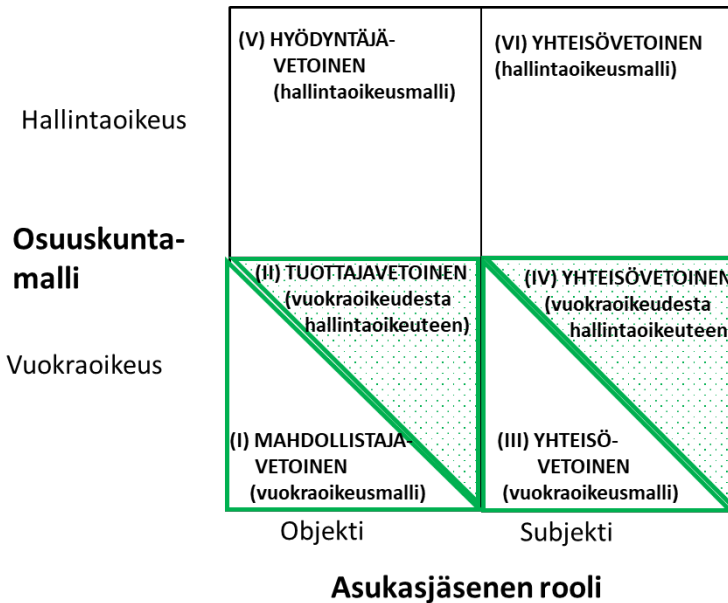
Asunto-osuuskunnat jaettiin kahteen perusmuotoon: *hallintaoikeusmalli* ja *vuokraoikeusmalli*. Tänä päivänä vanhat hallintaoikeusmallit muistuttavat toimintatavoiltaan asunto-osakeyhtiöitä. Uusissa hallintaoikeusmalleissa korostuu yhdessä suunnittelun ja kustannustehokkuuden ohella yhteisöllisyyden merkitys. Vuokraoikeusmallit perustuvat osuuskunnan ja asukkaan väliseen vuokrasopimukseen. Perinteiseen vuokra-asumiseen verrattuna vuokraoikeusmalliin perustuvan asunto-osuuskunnan etu on se, että osuuskuntamuotoinen asuminen kannustaa asukkaita talkootyöhön ja oma-aloitteisuuteen. Nämä hillitsevät asumiskustannuksia ja lisäävät asumisviihtyvyyttä.

Asukkaan rooli voi olla *objekti*.²⁴ Eli asukas liittyy jäseneksi ulkopuolisen toimijan määrittämään ja konseptoimaan (mallintamaan) asunto-osuuskuntaan. Tämän roolin vastakohtana on *subjekti*. Eli asukas toimii aktiivisen yhteisön tai osuuskunnan jäsenenä sekä kehittää osuuskuntamuotoista asumisen mallia oman ja ryhmän tarpeiden mukaiseen asumiseen osana yhteisöä tai asunto-osuuskuntaa.

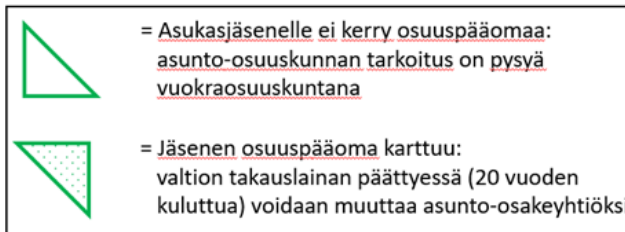
Asunto-osuuskunnat sijoitettiin hallintamuotonsa ja asukkaan roolin mukaan asunto-osuuskuntamallien nelikenttään

²⁴ Asukkaan ja käyttäjän rooleista objektina ja subjektina, on kuvattu esimerkiksi Leminen, S., Nyström, A.-G., & Westerlund, M. (2015). A Typology of Creative Consumers in Living Labs. *Journal of Engineering and Technology Management*, 37: 6-20.

(Kuva 5.1). Analysoidut asunto-osuuskunnat sisälsivät sekä toiminnassa että suunnitteilla olevia asunto-osuuskuntia. Nelikentässä on kuusi asunto-osuuskuntien perusmallia: mahdollistajavetoinen (I), tuottajavetoinen (II), hyödyntäjävetoinen (V) ja kolme erilaista yhteisövetoista mallia (III, IV, VI) (vuokraoikeus, vuokraoikeudesta hallintaoikeuteen ja hallintaoikeus).



Vuokraoikeusmalleissa (I, II, III ja IV) osuuspääoman karttumisen asukasjäsenelle:



Kuva 5.1 Asunto-osuuskuntamallien nelikenttä

Asunto-osuuskuntien toimintamallit on nimetty vetäjän roolin mukaan: mahdollistajavetoinen malli (kunta, toinen osuuskunta, säätiö, yhteiskunnallinen yritys), tuottajavetoinen malli (rakenusalan yritys), yhteisövetoista malli (ryhmärakennuttamiseen ryhtyvä asukasyhteisö) ja hyödyntäjävetoista malli (toimintansa vakiinnuttanut asukasyhteisö). Asunto-osuuskunnat

voidaan lisäksi jakaa asukkaan oikeuksien mukaan vuokraoikeusosuuskuntiin, vuokraoikeudesta hallintaoikeuteen tähtääviin asunto-osuuskuntiin ja hallintaoikeusosuuskuntiin.

Vuokraoikeusmalleissa (I, II, III ja IV) jäsenen 'osuuspääoman karttumisella' tarkoitetaan sitä, että on mahdollista, että osuuskunnan jäsenen osuuskunnalle asumisestaan maksamalla vuokralla lyhennetään osuuskunnan rakennuslainaa lainan korko- ja hoitokulujen ohessa. Osuuskunta on ottanut kyseisen lainan osuuskunnan omistaman asuinrakennuksen rakentamiseksi tai rakennuttamiseksi. Osuuskunta omistaa kyseisen asuinrakennuksen, ei sen yksittäiset jäsenet. Kyseisen lainan tultua takaisinmaksetuksi ja lainaan liittyvien muiden mahdollisten velvoitteiden tultua täytetyiksi osuuskuntaa voidaan yhteisönä muuttaa osuuskunnan sääntöjen sen mahdollistaessa asunto-osakeyhtiöksi. Esimerkiksi Asunto-osuuskunta Silkin sääntöjen mukaan kaikkiin merkittäviin sääntömuutoksiin tarvitaan kuitenkin perustajajäsenen suostumus. Ilman muutoksia osuuskunnan toiminta jatkuu entisellään. Rakennuslainan takaisinmaksun jälkeen osuuskunnan jäsenten vuokrien tulisi tässä mallissa olla heidän aikaisemmin osuuskunnalle maksamia vuokria alhaisemmat, mikäli osuuskunnalla ei tuossa vaiheessa ole omistamastaan vuokrarakennuksesta kunnostus-, korjaus- tai peruskorjaustarpeita. Osuuskunnan asuinrakennuksen arvo luultavasti nousee tässä mallissa samalla kun osuuskunnan velkaa lyhennetään, joten tässä mielessä voidaan puhua osuuskunnan tai jopa sen yksittäisen jäsenen (osuus)pääoman karttumisesta.

Toisaalta vuokraoikeusmalli voidaan rakentaa sellaiseksi, joissa asukkaat eivät vuokralla lyhennä osuuskunnan omaa rakennusaikaista lainaa. Toisin sanoen asukkaat maksavat osuuskunnan rakentamisesta lainasta vain sen korko- ja hoitokuluja, mutta ei varsinaisia lainan lyhennyksiä. Tämä voi olla osuuskunnan nimenomainen tarkoitus, jolla pyritään turvaamaan asumiskustannusten pysyminen kohtuullisina heti vuokrakohteen valmistumisesta lukien. Tämä malli edellyttää tapaa, jolla osuuskunnan rakennuslainan lyhennykset kyetään kattamaan.

Asunto-osuuskuntamallit asukkaan oikeuksien mukaan jaoteltuna

Asunto-osuuskunnat asukkaan oikeuksien mukaan jaoteltuna ovat: (1) vuokraoikeusmalli, (2) vuokraoikeudesta hallintaoikeuteen mahdollisesti siirtyvä malli ja (3) hallintaoikeusmalli.

Vuokraoikeusmalli: Asukasjäsenelle ei kerry osuuspääomaa (mallit I ja III, kyljellään oleva vaalennettu kolmio) asunto-osuuskunnassa ja tarkoituksena on myös pysyä vuokraosuuskuntana. Tai asukasjäsen voi kartuttaa osuuspääomaa (mallit II ja IV, kärjellään seisova tummennettu kolmio), ja se voi muuttua jäsenten omistamaksi asunto-osakeyhtiöksi (Kuva 5.1).

Kaikissa neljässä vuokraoikeusmallissa (I, II, III ja IV) asukasjäsen maksaa asunto-osuuskunnan ja asukkaan välisen vuokrasopimuksen mukaisesti vuokraa. Vuokra koostuu asumisen ja kiinteistön ylläpitoon liittyvistä kuluista sekä osuuskunnan nimissä otetun lainan lyhennyksistä sekä korko- ja hoitokuluista.

Vuokraoikeudesta hallintaoikeuteen siirtyvä malli: Asukasjäsenellä on mahdollisuus myydä tai luovuttaa (rajatulla hinnalla) vuokraoikeus ennen valtion takauslainan päättymistä (mallit II ja IV). Valtion takauslainan päätyttyä (laina-aika on 20 vuotta) jäsenistöllä on mahdollisuus muuttaa asunto-osuuskunta asunto-osakeyhtiöksi ja lunastaa osakehuoneistot omaksi. Tällöin asukasjäsen voi lunastaa ja maksaa asuntoonsa kohdistuvan loppuvelan tai jäädä asuntoonsa vuokralaiseksi. Jäsenistö voi halutessaan myös jatkaa asunto-osuuskuntana ja muun muassa edistää uusia asunto-osuuskuntahankkeita.

Hallintaoikeusmalli: Asukkaan ostaman asunnon osuustodistus/-set oikeuttavat hallitsemaan osuuskunnan säännöissä nimettyä asuntoa (mallit V ja VI). Jokaisella osuuskunnan jäsenellä on käytössään yksi ääni asunnon koosta riippumatta.

Asunto-osuuskuntamallit vetäjän mukaan jaoteltuna

Seuraavaksi kuvataan lyhyesti nelikenttämallin kuusi asunto-osuuskuntamallia.

(I) Mahdollistajavetoinen malli (vuokraoikeusmalli)

Mahdollistajavetoisen asunto-osuuskunnan perustajana toimii julkisen toimijan omistama kiinteistöalan yritys, olemassa oleva osuuskunta tai yhteiskunnallinen yritys. *Perustajajäsen eli mahdollistaja* kantaa rakennuttajan vastuun ja hoitaa vuokraoikeuteen perustuvan asunto-osuuskunnan konseptoinnin, suunnittelun ja rahoitusjärjestelyt sekä hankkii asunto-osuuskuntaan asukasjäsenet. Vuokraoikeuteen perustuvan asunto-osuuskunnan päämääränä on asukasjäsenen pysyvä kohtuuhintainen asuminen. Asumisen kohtuuhintaisuuden perustana on omakustannusperusteinen vuokra, perustajajäsenen vakavaraisuus, saadut rahoitusehdot sekä asukkaiden vastuullisuus.

(II) Tuottajavetoinen malli (vuokraoikeusmallista hallinto-oikeusmalliin)

Tuottajavetoisessa mallissa *tuottaja* (monesti *rakennuttajakonsultti tai rakennusliike*) suunnittelee ja muotoilee asunto-osuuskuntamallin (palvelun) sekä hankkii asunto-osuuskuntaan asukasjäsenet ja neuvottelee rahoituksen rakennettavalle kiinteistölle. Tuottaja voi käyttää '*asumisosuuskunta*' nimeä asunto-osuuskunnan sijaan. Asukasjäsenet perustavat yhdessä tuottajan ja tarvittaessa siltarahoittajan kanssa osuuskunnan ja ryhmärakennuttavat talon. Tuottaja on osuuskunnan jäsen ja toimii rakennuttajakonsultin roolin lisäksi mahdollisesti myös rakentajana. Tuottajavetoinen malli mahdollistaa asukasjäsenen asunon hallintamuodon muutoksen vuokraoikeusmallista omistusoikeuteen 20 vuoden kuluttua, kun valtion takauslaina on maksettu takaisin. Asumisen kohtuuhintaisuus voi perustua tuottajan muotoileman mallin toimivuuteen, kohtuuhintaiseen tonttiin, neuvoteltuihin rahoitusehtoihin, asukkaiden ryhmärakennuttamistaitoihin, kustannustehokkaaseen ja laadukkaaseen rakentamiseen, asuntojen korkeaan käyttöasteeseen, asunto-osuuskunnan talouden ja kiinteistön hyvään hoitoon sekä yhteisöllisyyden kehittämiseen.

(III) Yhteisövetoinen malli (vuokraoikeusmalli)

Kaikki yhteisövetoiset mallit rakentuvat aktiivisen, osuuskunta-asumisesta kiinnostuneista *kuluttajista muodostuvan yhteisön* ympärille. Hankkeen edetessä siitä kiinnostuneet yhteisön jäsenet liittyvät perustettuun asunto-osuuskuntaan.

Yhteisövetoisessa vuokraoikeusmallissa asuminen perustuu vuokraoikeuteen hallintaoikeuden sijaan. Kehitteillä olevan yhteisövetoisen vuokraoikeusmallin asunto-osuuskunnan säännöt eivät olleet vielä lopullisesti muovautuneet tämän tutkimuksen aikana. Asukasjäsenien asunto-osuuskuntaan liittyessä maksaman osuuspääoman osuus on suunniteltu maksettavan indeksikorotettuna takaisin heidän erotessaan asunto-osuuskunnasta. Tässä mallissa asukasjäsenet eivät saa lyhentämäänsä asunto-osuuskunnan lainapääoman osuutta itselleen ja joutuvat kantamaan riskin siitä, jollei osuuskunta pysty luvatuista palautuksista huolehtimaan. Yhteisövetoisessa vuokraoikeusmallissa voi olla yhteistyökumppaneita, kuten yleishyödyllisiä säätiöitä. Kumppanit voivat osallistua asunto-osuuskunnan suunnitteluun, tontin hankintaan, rahoitukseen ja kiinteistön rakentamiseen. Rakennettava asuinrakennus voi olla hybridimalli, jossa on sekä asunto-osuuskunta- että vuokra-asuntoja. Asumisen kohtuuhintaisuus syntyy asukasjäsenien ja vahvan yhteistyökumppanin resurssien ja osaamisen yhdistämisestä.

(IV) Yhteisövetoinen (vuokraoikeusmallista hallintaoikeuteen)

Yhteisövetoisen asunto-osuuskunnan perustajana ja rakennuttajana toimii *aktiivinen asukasyhteisö*, jonka jäsenet osana asunto-osuuskuntaa suunnittelevat ja rakennuttavat omiin asumistarpeisiinsa liittyvän asunto-osuuskunnan. Rakentamishankkeen projektin monet vaiheet edellyttävät ammattimaisen rakennuttajan johdolla toteutettavaa rakennuttamista. Asukasjäsenet sitoutuvat maksamaan 5, 10, 15, 20 tai 40 prosentin omarahoitusosuuden (vastaa osuuspääomaa) asunnon hankinta-arvosta liittyessään asunto-osuuskuntaan, ennen varsinaisen rakentamisen alkamista. Yhteisövetoinen vuokramallista hallintaoikeuteen

siirtymisen mahdollistava -osuuskuntamalli hyödyntää sovellettua omaksi-rahoitusmallia, jossa asukkaiden omarahoitusosuuden lisäksi hankkeen rahoittamiseksi haetaan tarvittavalle rahoituslaitoslainalle valtion täytetakausta 20 vuodeksi. Asunto-osuuskunta omistaa rinnalle perustettavan asunto-osakeyhtiön, jolloin asunto-osuuskunta muuttuu asunto-osakeyhtiöksi. Asuntoa voi jälleen vuokrata erityisin perustein.

Asunto-osuuskunnan jäsenet solmivat huoneistoista vuokrasopimuksen asunto-osuuskunnan kanssa. Vuokra-ajan jälkeen, 20 vuoden kuluttua, asunto-osuuskunnan jäsenillä on oikeus lunastaa asuntonsa hallintaoikeus itselleen maksamalla huoneiston lunastushinnan. Tämä on huoneistoon kohdistuva jäljellä oleva lainaosuus yhteensä noin 40 prosenttia alkuperäisestä hankintav arvosta, mikä lasketaan asunto-osuuskunnan jäsenelle hyödyksi huoneistosta maksetun omarahoitusosuuden ja asunto-osuuskunnan lyhentämät lainaosuudet (joita asukas on maksanut asunto-osuuskunnalle kuukausittain vuokrassa).

Asumisen kohtuuhintaisuutta tavoitellaan hyvän suunnittelun, omaksi-konseptoinnin, asukkaiden sitoutumiseen ja ryhmärakennuttamisen avulla. Lisäksi olennaisia tekijöitä ovat tontin hinta, kaavoitusmääräykset, kohtuulliset rahoitus- ja takausehdot, ammattimaisen rakennuttajan, rakennuskonsultin ja pääsuunnittelijan ammattitaito sekä kilpailutettavan rakentamishankkeen ja valittavan rakentajan luotettavuus ja ammattitaito. Asumisaikana asunto-osuuskunnan hallinnon ammattimainen hoito on välttämätön edellytys.

(V) Hyödyntäjävetoinen malli (hallintaoikeusmalli)

Hyödyntäjävetoisessa mallissa pitkään toimineen asunto-osuuskunnan hallintaoikeusmalli muistuttaa perinteistä asunto-osakeyhtiötä, jossa *asukasjäsenet omistavat* asunto-osakkeiden sijasta *asunto-osuuskunnan osuuksia*. Hyvin johdetuissa asunto-osuuskunnissa sääntöjä on muutettu hyvän hallintotavan mukaisesti tarpeiden ja toimintaympäristön muuttuessa. Sääntöjä muovattaessa esimerkiksi on haettu asunto-osakeyhtiölaista. Tässä hankkeessa tarkasteltujen hyödyntäjävetoisten mallien

säännöissä on määritelty (asunto-) osuuskunnan ja sen jäsenten vastuut ja velvollisuudet koko kiinteistöstä sekä sen yhteisistä tiloista ja alueista. Joukossa on myös asunto-osuuskuntia, joiden säännöissä voi olla suuria puutteita esimerkiksi vastuunjaon suhteen, koska niitä ole päivitetty ajan kuluessa. Tällöin voidaan kysyä, missä määrin asunto-osuuskunnan sääntöjä noudatetaan. Hyödyntäjävetoiset mallit on kehitetty pääasiassa 1920-luvun asutopulaan ja kohtuuhintaisuuden tarpeisiin. Osa osuuskunnista on muutettu asunto-osakeyhtiöiksi. Jäljelle jääneet asunto-osuuskunnat ovat säilyttäneet nimensä, mutta toimivat hyvin asunto-osakeyhtiömäisesti hallinnon hoidon suhteen. Asunto-osuuskun-
nien hinta määräytyy vapailla markkinoilla. Asuntojen vuokraaminen ulkopuolisille on usein estetty säännöissä. Asunto-osuuskunnan hallituksen ammattitaito, aktiivisuus, oikeudenmukaisuus ja vastuu korostuvat erillisen asunto-osuuskuntalain ja hyvän hallintotapasuosituksen puuttuessa.

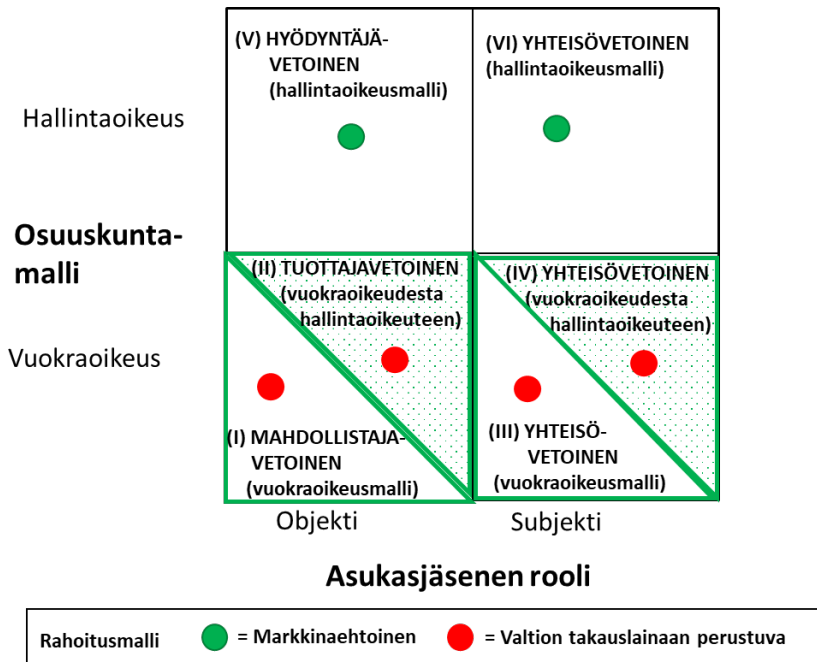
(VI) Yhteisövetoinen (hallintaoikeusmalli)

Aktiivinen asukasyhteisö toimii yhteisövetoisen hallintaoikeusmallin rakennuttajana, kehittäjänä ja ylläpitäjänä (asunto-) osuuskunnassa. Yhteisövetoisen hallintaoikeusmallin asunto-osuuskunta voi harjoittaa muutakin toimintaa. Osuuskunta voi tarjota esimerkiksi palveluita osuuskunnan jäsenille tai muille toimijoille. Tässä mallissa on huomioitavaa, että asunto-osuuskunta voi käyttää itsestään lyhennettyä nimeä 'osuuskunta' asunto-osuuskunnan sijaan. Yhteisövetoisen hallintaoikeusmallin rahoitus perustuu markkinaehtoiseen rahoitusmalliin. Hallintaoikeuteen pohjautuva osuuskunnan rahoitusmalli poikkeaa keskeisesti vuokraoikeus- tai vuokraoikeudesta hallintaoikeuteen -malleista, joissa asunto-osuuskunnan rahoitus nojaa hyvin vahvasti valtion takauslainaan. Yhteisövetoisessa hallintaoikeusmallissa osuuskunnan jäsenet ja/tai sen hallitus hankkivat vakuudet sekä takaavat omalla varallisuudellaan osuuskunnalle myönnettyjä markkinaehtoisia lainoja. Näiden lainojen vakuutena voivat olla esimerkiksi osuuskunnan jäsenten ja/tai sen hallituksen omistamat muut kiinteistöt tai asunto-osakeyhtiön

osakkeet. Asumisen kohtuuhintaisuus perustuu asukasjäsenten omatoimisuuteen, laajaan osaamisresurssiin ja talkoohenkeen.

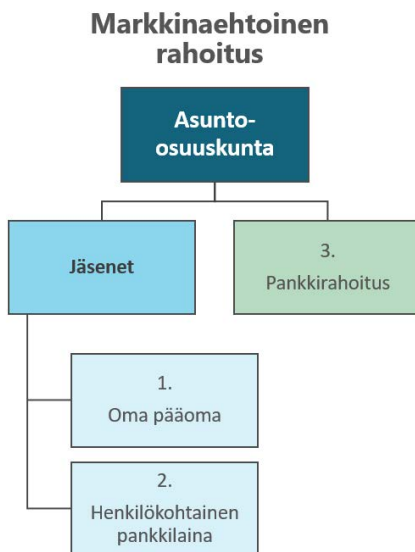
Rahoitus eri asunto-osuuskuntamalleissa

Asunto-osuuskuntamuotoiset mallit jaetaan markkinaehtoiisiin (vihreä ympyrä) ja mahdollisuuteen hakea rahalaitoslainalle valtion takausta (ARAlta) (punainen ympyrä) rahoitusmalleihin (Kuva 5.2). Asunto-osuuskuntamallien rahoituksesta on erityisesti huomioitavaa, että vuokraoikeus- ja vuokraoikeudesta hallintaoikeuteen -mallien rakentamishankkeen rahoittamiseen (nykysäännöstellä) voidaan hakea rahalaitoslainalle valtion takausta ARAlta. Haasteellisen suunnitteluvaiheen nk. siltarahoittamiseen ja riskienhallintaan etsitään myös uusia ratkaisuja. Toisin sanoen asunto-osuuskuntamallit (I, II, III ja IV) ovat jo hakenneet tai hakemassa rahoitusta suunnitteluvaiheen ja rakentamisen rahoittamiseen.



Kuva 5.2 Asunto-osuuskuntamallien rahoitus

Markkinaehtoinen rahoitusmalli: Asunto-osuuskuntien rahoituslähteitä voivat olla (1) jäsenten oma pääoma, (2) jäsenten henkilökohtainen pankkilaina ja (3) asunto-osuuskunnan nimissä otettu pankkilaina (Kuvio. 5.3). Jäsenet rahoittavat ja takaavat omalla omaisuudellaan mahdollisimman suurelta osin asunto-osuuskuntaan sijoitettavan pääoman. Puuttuva pääoma rahoitetaan pankkilainalla, jonka vakuutena on myös osuudenomistajien henkilökohtainen omaisuus, sillä alkuvaiheessa asunto-osuuskunnalle ei ole kertynyt varallisuutta. Rahoituksen riskinkantajat ovat asukasjäsenet ja pankki.



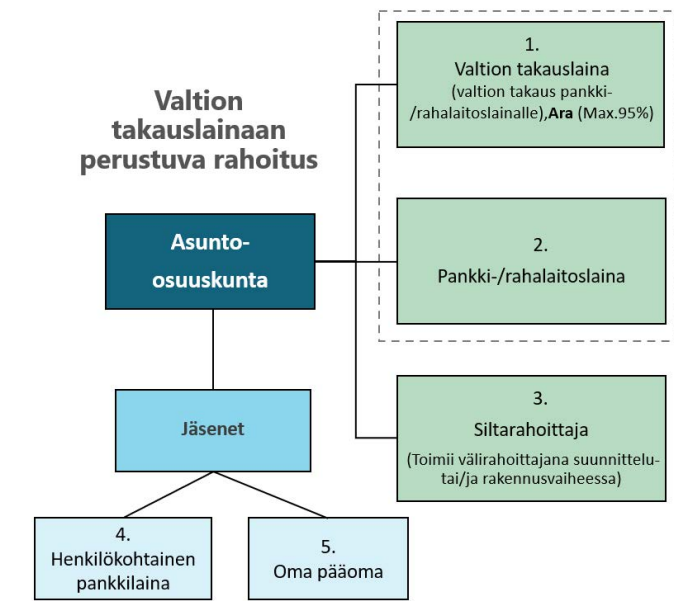
Kuva 5.3 Asunto-osuuskuntien markkinaehtoinen rahoitus.

Asunto-osuuskunnan on huolehdittava suunnitteluun ja rakentamiseen otetun lainan lyhentämisestä sekä tulevista korjausinvestoinneista. Korjausvastuut osuuskunnan ja asukkaiden kesken määritellään yleensä säännöissä. Usein markkinaehtoisissa asunto-osuuskunnissa asukkaiden kunnossapito- ja korjausvastuu on suurempi kuin asunto-osakeyhtiöissä. Suuremman vastuun etuna on taas se, että asukkaan vastuu kasvaminen tarkoittaa muiden asukkaiden asuntojen kunnossapito- ja korjausvastuiden vähenemistä sekä antaa mahdollisuuden asukkaiden yksilöllisempiin muutostöihin.

Valtion takauslainaan perustuva rahoitusmalli: Asunto-osuuskuntahankkeen toteuttamisen lähtökohtana on ARAn takauslainapäätös. Takauslainapäätöksen perusedellytyksenä on, että asunnoille on riittävä kysyntä. Kohteen on sijaittava kasvu-keskuksessa tai kyseessä voi olla usean kunnan alueella oleva yhteishanke. Lisäksi hankkeen on oltava huolellisesti suunniteltu ja kilpailutettu. Hankkeen on täytettävä ARAn laatu- ja kohtuuhintaisuuskriteerit. Hankkeesta toimitetaan ARAn lainanhakijaan, rakennettavaan taloon ja tonttiin liittyvät tarvittavat asiakirjat (esimerkiksi rakennuslupa, rakennuslupatasoiset suunnitelmat ja osuuskunnan säännöt).

Osuuskunta ja pankki/rahoituslaitos tekevät rahoitussopimuksen takauslainapäätöksen jälkeen. Allekirjoitettu velkakirja on asunto-osuuskunnan nimissä. Valtion takauslaina voidaan myöntää enintään 30 vuodeksi. Pankit eivät käytännössä myönnä yli 20 vuoden luottoja. Takauslainan suuruus on maksimissaan 95 prosenttia hankkeen kokonaiskustannuksista. Hankkeen kokonaiskustannuksiin lasketaan kuuluviksi seuraavat: (1) tontin hankinta tai vuokraus, (2) liittyminen verkostoihin, rakennuksiin ja rakennelmiin, (3) rakentaminen, (4) suunnittelu, rakennuttaminen ja valvonta sekä (5) rakennusaikaiset rahoituskulut. Takauslainan kustannus on 0,5 prosenttia myönnetyn takauslainan pääomasta. Takausmaksu maksetaan Valtiokonttoriin lainan nostamisen yhteydessä.²⁵ Koska pankin myöntämän luoton pituus on käytännössä 20 vuotta, mahdollinen jäljelle jäänyt tai uusi pankkilaina on neuvoteltava uudelleen 20 vuoden kulluttua, jolloin lainaehdot lyhennysten ja korkojen osalta voivat muuttua. Tarvittaessa asunto-osuuskunta etsii hankkeeseen siltarahoittajan, joka turvaa suunnittelu- ja/tai rakennusvaiheen alussa tarvittavan rahoituksen.

²⁵ Rakennuttamis- ja suunnitteluopas (2019), Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA



Kuva 5.4 Valtion takauslainaa (pankki-/rahallaitoslainalle myönnetty takaus) hyödyntävien asunto-osuuskuntien rahoitusmalli.

Valtion takauslainan myöntämisen jälkeen asunto-osuuskuntien rahoituslähteitä voivat olla pankki-/rahallaitoslaina, jäsenten omarahoitusosuus, jonka jäsen voi rahoittaa omalla pääomalla ja/tai henkilökohtaisella pankkilainalla (jos sellaisen saa/on vakuuksia) sekä tarvittaessa suunnittelu- ja rakentamisen alkuvaiheeseen painottuva siltarahoitus (Kuva 5.4).

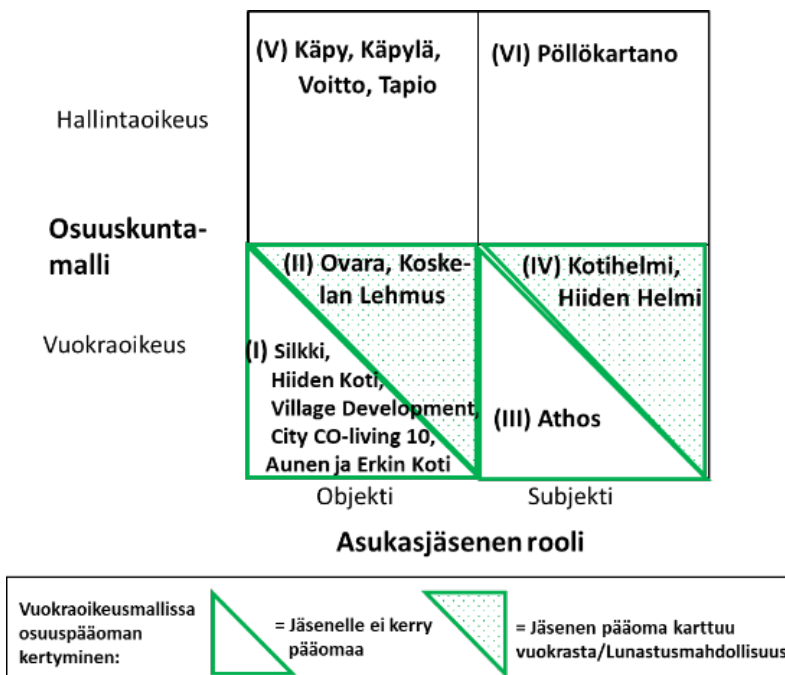
Rahoitusmallien kehittäminen vaatii yhteistyötä ja kokemusta

Suomen Pankki ja valtiovarainministeriö ovat ilmaisseet huolensa suomalaisten asuntosäästäjien ja asunto-osakeyhtiöiden kohtuuttomasta velkaantumisesta. Asunto-osuuskuntien rahoitus (vakuudet ja riskien hallinta) on hankkeen etenemisen kannalta kriittinen. Erityisesti kuluttajien velkaantumisesta ollaan huolissaan, mikäli he joutuvat ottamaan henkilökohtaista pankkilainaa rahoittaakseen osuuspääomansa. Uusille osuuskuntamalleille pyritään löytämään uudenlaisia ja kestäviä rahoitusmalleja, joilla pysyvä asumisen kohtuuhintaisuus saataisiin eri osapuolien yhteistyöllä ratkaistua. Asunto-osuuskuntamallien yleistymisen edellyttäisi ARAn vuokra-

asumistuotantoon tarkoitettujen valtion takauslainojen lisäksi myös uusia innovatiivisia rahoitusratkaisuja, joiden laina-aika olisi yli 20 vuotta.

Analysoidut osuuskunta-asumisen tapaukset

Tutkimuksessa analysoitiin yhteensä 15 toiminnassa tai suunnitteilla olevaa asunto-osuuskuntaa Suomessa aiemmin kuvattujen asunto-osuuskuntamallien avulla (Kuva 5.5). Taulukossa 3.1 sivuilla 24-25 on lyhyt kuvaus tutkituista asunto-osuuskunnista.



Kuva 5.5 Osuuskunta-asuminen Suomessa

Taulukko 5 Asunto-osuuskuntamallien ominaisuudet (perustuu tutkimusaineistoon)

OMINAISUUS	1. MAHDOLLISTAJA-VETOINEN MALLI	2. TUOTTAJA-VETOINEN MALLI	3. YHTEISÖVETOINEN MALLI			4. HYÖDYNTÄJÄ-VETOINEN MALLI
Osuuden tuoma oikeus	(I) Vuokraoikeus	(II) Vuokraoikeudesta hallintaoikeuteen	(III) Vuokraoikeus	(IV) Vuokraoikeudesta hallintaoikeuteen	(VI) Hallintaoikeus	(V) Hallintaoikeus
Kiteytys	Kunta tai muu voittoa tavoittelematon perustajajäsen konseptoi ja rakennuttaa vuokraoikeuteen perustuvan asunto-osuuskunnan. Asumisen hinta perustuu toteutuneisiin kustannuksiin. ”Omistuksenomaista vuokra-asumista”	Rakennusalan yrityksen konseptoina vuokraoikeuteen perustuva asumisosuuskunta, jonka asukasjäsenet sitoutuvat ryhmärakennuttamaan. Osuuskunta on mahdollista muuttaa asunto-osakeyhtiöksi 20 vuoden kuluessa. ”Grynderi osuuskunnan vaatteissa”	Asukaslähtöinen asunto-osuuskunta, jonka yhteistyökumppanina vuokra-asuntojen tuottaja. ”Asukaslähtöistä vuokra-asumista”	Asukaslähtöisesti ja ammatimaisen rakennuttajan avulla (ryhmärakennettu) asunto-osuuskunta (ja sen omistama asunto-osakeyhtiö), jonka vuokralaisina asukasjäsenet ovat 20 vuoden ajan. Omaksi lunastaminen 20 vuoden vuokra-asumisen jälkeen (40 % alkuperäisestä hankinta-arvosta), jolloin hyväksi lasketaan sijoitettu omarahoitussuos ja huoneiston vuokra-ajan lainalyyhennykset (yht. 60 %). ” Polku vuokra-asumisen kautta omistusasumiseen”	Asukasryhmän ideoima ja ryhmärakennuttama/peruskorjaama hallintaoikeuteen perustuva osuuskunta. ”Mieluista osuuskunta-asumista ja turvaa muutostilanteisiin”	Toimintansa vakiinnuttanut osuuskunta-asumisen yhteisö, jonka toiminta perustuu osuuskuntalakiin, asunto-osuuskunnan sääntöihin ja järjestyssääntöihin. ”Asunto-osakeyhtiömäistä osuuskunta-asumista”
Caset	1) Järvenpään Mestariasunnnot: Asunto-osuuskunta Silkki 2) Osuuskunta Suomen Asuntomessut: Lohjan Hiihenkoti 3) Village Development osuuskunta/Tafkaoo Architects 4) City Village CO-10 5) Aunen ja Erkin Koti -säätiö: Osuuskunta Aunen ja Erkin Koti	6) Fira: Asumisosuuskunta Koskelan Lehmus 7) Kind Step: Ovara	8) Athos ry ja Y-säätiö: Musketöörihanke	9) Asunto-osuuskunta Kotihelmi 10) Asunto-osuuskunta Hiihenhelmi	11) Osuuskunta Pöllökartano	12) Asunto-osuuskunta Käpy 13) Asunto-osuuskunta Käpylä 14) Asunto-osuuskunta Voitto 15) Asunto-osuuskunta Tapio
Strategia	Mahdollistajan tavoitteena on tuottaa pysyvästi kohtuuhintaista vuokra-asumista ja kannustaa asukkaita	Tuottajan tavoitteena on kehittää osuuskuntamuotoinen asumispalvelu	Asukasryhteyden tavoitteena on kehittää yhteistyökumppanin kanssa kohtuuhintainen,	Asukasryhteyden tavoitteena on kehittää ja rakennuttaa rahalaitoslainan ja valtion takauksen avulla	Asukasryhteyden tavoitteena on rakennuttaa/peruskorjata kustannustehokkaasti viihtyisä yhteisöllinen asuintalo,	Asukasjäsenien tavoitteena on ylläpitää ja hoitaa asunto-osuuskunnan omistuksessa olevia yhteistiloja ja

	osallistumaan talon ylläpitoon (asukas kokee asunnon omakseen ja sitoutuu huolehtimaan asunnosta).	toimiakseen rakennuskonsulttina tai rakentajana.	turvallinen ja viihtyisä asumisyhteisö. Asukkaat pääsevät asuntoon pienellä pääomalla ja rakennuttajavastuun kantaa yhteistyökumppani.	kohtuuhintainen, viihtyisä ja turvallinen asumisyhteisö, jonka jäsenet 20 vuoden kuluessa olisivat asunto-osakeyhtiön omistajia.	jossa vertaistuki on lähellä ja ikääntymisen turvana. Toimintatapa muovautuu ajan kuluessa asukkaiden ja kokemusten myötä.	hallintaoikeuteen perustuvaa asumisomaisuuttaan kustannustehokkaasti ja tunnollisesti huolehtien samalla asuutosuuskunnan arvonnoususta.
Rakennuttajavastuu	Perustajajäsenellä	Asukasjäsenillä (ryhmärakennuttajia)	Asukasjäsenten yhteistyökumppanilla	Asukasjäsenillä (ryhmärakennuttajia)	Asukasjäsenillä (ryhmärakennuttajia)	Osuuskunnalla ja asukasjäsenillä, vastuut määritelty säännöissä
Kohderyhmät	1) Eläkkeellä tai eläkeikää lähestyvät 2) Lapsiperheet 3) Nuoret, esiasunnon tarvitsijat	Vakaassa elämäntilanteessa olevat asukkaat, joilla ei ole halua tai varaa omistusasumiseen pääkaupunkiseudulla.	1) Eläkkeellä tai eläkeikää lähestyvät 2) Lapsiperheet 3) Nuoret, esiasunnon tarvitsijat	1) Eläkkeellä tai eläkeikää lähestyvät 2) Lapsiperheet 3) Nuoret, esiasunnon tarvitsijat Vapaaehtoiseen yhteisölliseen asunto-osuuskuntaan kiinnostuneet hakevat voivat olla asuntomarkkinoiden väliinputoajia, joilla ei ole varaa hankkia omistusasuntoa vapailta markkinoilta (ei sijoitusasuntoja)	Vertaistukea arvostavat asukkaat, joilla on riittävästi osaamista, aikaa, pääomaa ja riskinkantokykyä asunto-osuuskunnan rakentamiseen ja pyörittämiseen arjessa. Ideaaliasumismuoto henkilölle, jolla on pieni eläke, mutta tarvittava osuus- ja sosiaalinen pääomaa yhteiseen käyttöön.	Omatoimista asumista arvostavat kotitaloudet, joilla on mahdollisuus maksaa asunnosta omistusasunnon hinta. Joissakin asunto-osuuskunnissa korostuu asunto-osakeyhtiöitä enemmän myös asukkaiden yhteisöllisyys ja ekologisuus.

Toimintamalli	Kunta, osuuskunta tai yhteiskunnallinen yritys perustaa ja tuottaa vuokraoikeuden perustuvan asunto-osuuskunnan. Tavoitteena on tarjota pysyvästi kohtuuhintaista omistusasumista vuokra-asumista sekä joissain tapauksissa estää segregatiota. Perustaja toimii projektin johtajana ja tuottajana. Lisäksi perustajalla on veto-oikeus. Käyttäjä (asukas) on hyödyntäjä, joka voi osallistua talon ylläpitoon. Vuokraoikeus on ikui- nen. Perustajajäsen vastaa uuden asukkaan hankinnasta. Kesto: pitkä, pysyvä vuokraosuuskunta	Rakennusalan yritys suunnittelee, konseptoi ja organisoii osuuskuntamuotoisen asuntohankkeen. Rakennusvaiheessa yrityksen rooli muuttuu suunnittelijasta konsultiksi ja mahdollisesti rakentajaksi. Rakennuttajavastuun kantaa asukkaat solmittuaan ryhmärakennuttamissopimuksen mallin suunnittelijan kanssa. Asunto-osuuskunnassa käyttäjistä tulee hyödyntäjä, kun hän liittyy osuuskunnan jäseniksi ja tekee vuokrasopimuksen (ja muuttuu mahdollisesti kehittäjäksi). Vastuu uuden asukkaan hankinnasta on asukaslähtöisenä. Kesto: lyhyt, keskittyy talon tuottamiseen.	Toimintamalli on suunnitella Kesto: pitkä	Asukkaat suunnittelevat, konseptoivat ja organisoivat rakennuttajan ja suunnittelijan ohjaamana asunto-osuuskuntahankkeen tavoitteenaan kohtuuhintainen, yhteisöllinen ja turvallinen asuminen. Asukaslähtöisen perustama asunto-osuuskunta on hankkeeseen ryhtyvä. Rakennuttaja voi toimia myös suunnitteluvaiheen siltarahjoittajana. Asukas on asunto-osuuskunnassa suunnittelu- ja rakennusvaiheessa kehittäjä. Rakennuksen valmistuttua asukkaan rooli muuttuu hyödyntäjäksi, (vuokrasopimussuhteessa asunto-osuuskuntaan). Asukas voi lunastaa asunnon omaksi 20 vuoden (osakehuoneiston hallinta) kuluttua asunto-osuuskunta muuttuu asunto-osakeyhtiöksi. Kesto: keskipitkä, pitkä.	Asukkaat perustavat osuuskunnan ja suunnittelevat, konseptoivat ja rakennuttavat/remontoivat asunto-osuuskunnan omistaman asuinrakennuksen. Asukkaat kilpailuttavat urakoitsijat ja osallistuvat mahdollisimman paljon talkootyövoimalla rakentamiseen. Asunto-osuuskunnan jäsenet sijoittavat kohteeseen omaa pääomaa ja hankkivat tarvittavan markkinaehtoisin rahoituksen ja takuut itse. Malli muistuttaa paljon asunto-osakeyhtiötä, joka on toteutettu ryhmärakennuttamis-kohteena Kesto: pitkä	Vakiintunut hallintaosuuskunta, joka on perustettu ennen asunto-osakeyhtiölakia (säädetty 1926). Alkuperäinen päämäärä työväestön asuntolan poistaminen. Asukkaat päässeet kiinni turvalliseen asuntoon pienellä pääomalla. Alkuvaiheessa asunto-osuuskunnan tukena kaupunki tai valtio-omisteinen työnantaja esim. Posti. Ajan myötä asunto-osuuskunnat ovat muuttuneet asunto-osakeyhtiömäisiksi, jolloin asuntojen myynti tapahtuu vapailla markkinoilla. Käyttäjät on hyödyntäjä, kehittäjä ja tuottaja eli parantaa ja ylläpitää asuntoa itselleen. Kesto: pitkä.
Osuuskunta ja jäsenen rooli (subjekti/objekti)	Perustajarakennuttaja Hallitus Osarahoitus Talon hallinnointi ja ylläpito	Ryhmärakennuttaja Osarahoitus Talon hallinnointi ja ylläpito	Suunnittelu Markkinointi Osarahoitus Asukaslähtöinen yhteisöllisyys	Suunnittelu Markkinointi Ryhmärakennuttaminen Osarahoitus (omarahoitusosuus) Asunto-osuuskunta sopimuksella ammattimaiseen isännöintiin/ Talon hallinnointi ja ylläpito Asukaslähtöinen yhteisöllisyyden toteuttaminen	Rakennuttaminen Osarahoitus Talon hallinnointi ja ylläpito Asukaslähtöinen yhteisöllisyys	Talon hallinnointi ja ylläpito Asukaslähtöinen yhteisöllisyys Jälleenmyynti
Yhteisö ja sen rooli (subjekti/objekti)	NA	NA	Osuuskunnan konseptointi ja perustaminen yhdessä rakennuttajan kanssa	Osuuskunnan konseptointi ja perustaminen ja rakennushankkeen perustaminen, omistaminen,	Osuuskunnan konseptointi, perustaminen ja rahoitus Yhteisöllisyys yhteisen tekemisen kautta	Osuuskunnan hallinnointi Asukasviihtyvyys ja yhteisöllisyys

				asumisaikainen hallinnointi (20 vuotta). Yhteisöllisyyden rakentaminen.		
Mahdollistaja ja sen rooli	Perustajarakentaja: tontin hankinta, konseptioija, suunnittelija, rakennuttaja, osarahoitaja Kaupunki: tontin luovuttaja (myyjä tai vuokraaja), kaavoittaja Pankki/Rahalaitos: päärahoittaja ARA: valtion takauksen ja kehittämisavustuksen myöntäjä Kuluttaja: rahoittaja	Tuottaja: konseptioija, suunnittelun rahoittaja Kaupunki: tontin luovuttaja (myyjä tai vuokraaja), kaavoittaja Siltarahoittaja: rakentamisen alkuvaiheen rahoittaja Pankki/Rahalaitos: päärahoittaja ARA: valtion takauksen ja kehittämisavustuksen myöntäjä Kuluttaja: ryhmärakennuttaja, rahoittaja	Rakennuttaja: hankkeen yhteistyökumppani ja siltarahoittaja Kaupunki: tontin luovuttaja (myyjä tai vuokraaja), kaavoittaja Pankki/Rahalaitos: päärahoittaja ARA: valtion takauksen ja kehittämisavustuksen myöntäjä	Rakennuskonsultti: konseptointi yhteistyössä asunto-osuuskunnan kanssa ja siltarahoittaja Kaupunki: tontin luovuttaja (myyjä tai vuokraaja), kaavoittaja Pankki/Rahalaitos: päärahoittaja ARA: valtion takauksen ja kehittämisavustuksen myöntäjä	Osuuskunnan hallitus ja asukasjäsenet: rahoitus ja talkootyö Kunta: tontin luovuttaja (myyjä tai vuokraaja), kaavoittaja Pankki/Rahalaitos: rahoittaja	Osuuskunta: rahoittaja ja hallinnosta vastaava Asukasjäsenet: Rahoittaja Kaupunki: tontin luovuttaja (myyjä tai vuokraaja), kaavoittaja Pankki: rahoittaja
Hyödyntäjä ja sen rooli	Kuluttaja: asuja, rahoittaja ja huoltaja Kaupunki: segregaatian estäjä, elinkeinoelämän tukija, työvoiman saannin edistäjä Pankki/Rahalaitos: rahoittaja	Tuottaja: ansaitsija Kuluttaja: asuja ja rahoittaja Kaupunki: segregaatian estäjä, elinkeinoelämän tukija, työvoiman saannin edistäjä Pankki/Rahalaitos: rahoittaja Siltarahoittaja: Yhteiskunnallisten tavoitteiden saavuttaja ja kohtuullisen tuoton saaja	Kuluttaja: asuja ja rahoittaja Yhteistyökumppani: säätiön yhteiskunnallisten tavoitteiden saavuttaja Kaupunki: segregaatian estäjä, elinkeinoelämän tukija, työvoiman saannin edistäjä Pankki/Rahalaitos: rahoittaja	Kuluttaja: asuja ja rahoittaja Yhteistyökumppani: liiketoiminnan kehittäminen ja laajentaminen pääkaupunkiseudulle Kaupunki: segregaatian estäjä, elinkeinoelämän tukija, työvoiman saannin edistäjä Pankki/Rahalaitos: rahoittaja	Kuluttaja: asuja ja rahoittaja Kaupunki: segregaatian estäjä, elinkeinoelämän tukija, työvoiman saannin edistäjä Pankki: rahoittaja	Kuluttaja: asuja ja rahoittaja Kaupunki: segregaatian estäjä, elinkeinoelämän tukija, työvoiman saannin edistäjä Pankki: rahoittaja
Tuottaja ja sen rooli	Perustajajäsen: projektin kokonaisvastuu	Rakennuskonsultti ja rakentaja: hankkeen konseptointi ja koordinointi	Yhteistyökumppani: rakennuttaja ja siltarahoittaja	Asunto-osuuskunta: ryhmärakennuttaja, koordinoija, markkinoija	Osuuskunta: ideoija, rakennuttaja, koordinoija, markkinoija	Osuuskunta: hallinnoija, rahoittaja, koordinoija

Rahoitusmalli²⁶	Valtion takauslainaan perustuva: Esim. Asunto-osuuskunta Silkin (Järvenpään Mestari-asunnot) rahoitusmallissa asukkaan osuus on 6 000 e (jäsenmaksu 1000 e + muut 5 000 e). Perustaja n. 10 %, Pankki loput. Takaus: valtion takauslaina + kiinteistön panttikirjat. Siltarahoittajaa ei tarvita, sillä perustajajäsen ja asukasjäsenet rahoittavat hankkeen alkuvaiheen.	Valtion takauslainaan perustuva: Esim. Firan rahoitusmallissa asukasjäsenen omarahoitus 16 %, pankkilaina 84 % (laina-aika 20 vuotta, korko 2,5 %, viimeinen erä 40 %), rakennusaikainen siltarahoittaja. Pankin rahoitukselle on ARAn takaus. Siltarahoittajan vakuutena ovat valmistuneet asunnot, joita ei ole kokonaan maksettu sekä hallituspaikka.	Valtion takauslainaan perustuva: Asukkaiden yhteistyökumppani hankkii rahoituksen ja vakuudet. Asukasjäsenen pääoman suuruutta ei ole määritely.	Valtion takauslainaan perustuva: Esim. Esim. Asunto-osuuskunta Kotihelmen konseptin suunnitteluun yhdistys ja asunto-osuuskunta-avustus (ARA.) Suunnittelu ja rakennusvaiheen alun siltarahoittajana, rakennuttajana Lakea Oy (vakuutena vuokratontti). Asukasjäsenen alkupääoma (omarahoitusosuus) voi olla 5 %, 10 %, 15 %, 20 % tai 40 % (hankinta-arvosta). Rakennushankkeen rahoittajana rahoituslaitos. Rakennushankkeen rakentamiseen haetaan rahalaitoslainalle valtion takausta (ARA). Asunnot ovat 20 vuotta vuokra-asuntoina, jonka jälkeen asukkaat voivat lunastaa asunnot omikseen maksamalla lopun 40 % asunnon arvosta ja samalla hyödyntävät maksamansa omarahoitusosuuden ja kuukausittain maksamansa lainanlyhennykset	Markkinaehtoinen: Esim. Osuuskunta Pöllökartanossa hallitusjäsenien ja asukkaiden oma pääoma 50 %. Pankkirahoitus 50 %. Hallitusjäsenet ja asukkaat takasivat omalla omaisuudellaan lainan. Suurin haaste suunnittelu- ja rakennusvaiheen rahoitus.	Markkinaehtoinen: Asuntojen hinta määräytyy markkinoilla kysynnän ja tarjonnan mukaan. Korjausmenot jakaantuvat osuuskunnan ja jäsenten kesken. Osuuskunnan korjausmenot rahoitetaan uusilta asukkailta kerättävillä pääsymaksuilla ja pankki lainalla, jonka jäsenet maksavat takaisin hoitovastikkeissaan. Avustukset esim. ELY-keskukselta ja Museovirastolta.
Riskinkantajat	Perustajajäsen Asukasjäsen Takaaja eli valtio Pankki	Osuuskunta Siltarahoittaja Asukasjäsen Takaaja eli valtio Pankki	Yhteistyökumppani Asukasjäsen Pankki Takaaja eli valtio	Yhteistyökumppani Asukasjäsen Pankki Takaaja eli valtio	Asukasjäsen Hallituksen jäsen Pankki	Osuuskunta Asukasjäsen Pankki
Kohtuuhintaisuuden perusta	1) Edullinen ja palveluja lähellä oleva tontti	1) Tuottajan sopimukset tontin omistajan, rahoittajan, urakoitsijoiden,	1) Edullinen tontti kaupungilta, koska	1) Asukasjäsenten oma aktiivisuus ja talkootyöpanos	1) Edullinen ja sopivalla sijainnilla oleva tontti	1) Asukkaiden hyvä yhteishenki

²⁶ Taulukon rahoitusmallit ovat toteutuneiden hankkeiden esimerkkejä. ARAn takauslainamalleissa omarahoitusosuudet vaihtelevat 5-30 % välillä. Lähtökohtaisesti takauslainaa tulee olla maksettu 20 vuoden aikana vähintään 50 %.

	<p>2) Perustajajäsenen hyvä neuvotteluasema rahoittajien, suunnittelijoiden ja urakoitsijoiden kanssa</p> <p>3) Perustajajäsenen kokemus ja asiantuntemus rakentamisesta</p> <p>4) Energiatohokkaat ratkaisut</p> <p>5) Perustajajäsen varmistaa asunto-osuuskunnan talouden ja kiinteistön asianmukaisen hoidon</p> <p>6) Asukkaiden osallistuminen ja omakustannusperusteinen vuokra</p>	<p>isännöintitoimiston ja muiden ulkopuolisten toimijoiden kanssa.</p> <p>2) Osuuskunnan hallituksen ammattitaito ja heidän neuvottelemansa sopimukset</p>	<p>kiinteistössä on myös vuokra-asuntoja</p> <p>2) Yhteistyökumppanin hyvä neuvotteluasema rahoittajien, suunnittelijoiden ja urakoitsijoiden kanssa</p> <p>3) Yhteistyökumppanin rakennuttajakokemus</p> <p>4) Energiatohokkaat ratkaisut</p> <p>5) Asukasyhteisö ja yhteistyökumppani yhdistävät voimansa markkinoinnissa</p> <p>6) Asukasjäsenet osallistuvat kiinteistön hoitoon</p>	<p>2) Asukasjäsenet hoitavat markkinoinnin ja asukkaiden rekrytoinnin</p> <p>3) Sovellettavan omaksi-rahoituksellisen hyödyntäminen hankkeessa</p> <p>4) Kunnan/kaupungin tuki kohtuuhintaisen ja hyvällä sijainnilla olevan tontin suhteen</p>	<p>2) Asukasjäsenen ja hallituksen valmius investoida omaa pääomaa riittävästi</p> <p>3) Talkoohenki rakentamisessa ja kiinteistön ylläpidossa</p> <p>4) Asuntojen täyskäyttöaste</p> <p>5) Hyvin hoidettu hallinto- ja talous</p> <p>6) Asukkaiden hyvä yhteishenki ja sitoutuminen</p>	<p>2) Hyvin hoidettu talous ja kiinteistöt</p> <p>3) Hallituksen ammattitaito ja aktiivisuus</p> <p>4) Sijainti arvostetulla alueella hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden äärellä.</p>
Yhteisöllisyys	<p>Perustaja luo puitteet yhteisöllisyydelle. Asunto-osuuskunnan jäsenillä on mahdollisuus vaikuttaa päätöksentekoon ja osallistua kiinteistön ja piha-alueen hoitoon.</p>	<p>Tuottaja pyrkii luomaan yhteisöllisyyden puitteet asukasjäsenille. Asumisen aikana vastuu osuuskunnan hallituksella ja asukasjäsenillä.</p>	<p>Yhteisöllisyys rakentuu osuuskuntaa perustettaessa ja hankkeen suunnittelun alkaessa.</p>	<p>Yhteisöllisyys ja luottamus toisiinsa muovautuvat projektin edetessä. Itseorganisoitumisen lähtökohtana jäsenen monipuolinen osaaminen ja erilaiset kiinnostuksen kohteet.</p>	<p>Yhteisöllisyys alkaa muovautua hankkeen ideointi ja rakennusvaiheessa. Kyse valtion jakamisesta demokraattisesti. Jokaisella on oma asunto. Itseohjautuvaa yhteistoimintaa kuten ruuanlaitto, remontointi, kirpputori, puutarhan hoito.</p> <p>Osuuskunta-asuminen on elämäntapa, joka madaltaa kynnystä yhdessä olemiseen.</p>	<p>Yhteisöllisyys perustuu asukkaiden vapaaehtoisuuteen ja vaihtelee asunto-osuuskunnittain talon sijainnista, koosta ja tyypistä riippuen (kerrostalo, paritalo). Järjestetään pihataloita, osuuskuntajuhlia ja toimikuntatyöskentelyä.</p>
Seuraava sukupolvi	<p>Perustajajäsen vastaa uuden asukkaan hankinnasta. Jonotusjärjestelmä. Asunnon vaihto asunto-osuuskunnan sisällä ja jäsenyyden anto perintönä mahdollista.</p>	<p>Asukasjäsen kantaa vastuun vuokraoikeuden myynnistä uudelle asukkaalle. Osuuskunnan hallitus hyväksyy uuden jäsenen.</p>	<p>NA (Ei ole määritelty tutkimuksen tekoaikana)</p>	<p>Asukas vastaa asunnon uuden asukkaan hankinnasta (vuokrasopimuksen myynnistä.) Mahdollinen arvonnousu kohdistuu asukkaalle (20 vuoden kuluttua, jos myy lunastamansa asunnon). Omaksi lunastusmahdollisuus ja -hinta tiedossa asukkaalle jo hankkeen alussa.</p>	<p>Osuuskunnalla jonotuslista vapautuville asunnoille. Kiinteistön mahdollinen arvonnousu jää osuuskunnalle.</p>	<p>Asukas vastaa asunnon myynnistä, ja hinta määräytyy markkinoilla. Hallitus hyväksyy uuden asukkaan.</p>

<p>Mallin haasteet ja kehitystarpeet</p>	<p>Talon ylläpitokustannusten kilpailutuksen varmistaminen (hallitus kilpailuttaa palvelut). Asukkaiden osallistumisen varmistaminen. Riittävän pitkäaikaisen lainan saanti, että kohtuuhintaisuus toteutuu kiinteistön koko elinkaaren ajaksi</p>	<p>Kohtuuhintainen tontti. Riittävä sitoutuneiden asukkaiden määrän löytäminen ennen rakennuttamisen aloittamista. Suunnittelu ja rakennusaikainen rahoitus</p>	<p>Tontin saanti ja kaavoitus. Hankkeen hidas eteneminen</p>	<p>Uuden konseptin ja rakennushankkeen hidas eteneminen, kohtuuhintaisen tontin saaminen, kaavamääräykset, ammattimaisen rakennuttajan löytäminen, siltarahoitus, rakennushankkeen rahoitus, riskit ja vakuudet projektin eri vaiheissa, eri asukasjäsenien aikapula ja sitoutuminen, vaadittavien sopimusten ja asiakirjojen laatiminen. Ryhmärakennuttajaosaaminen, asunto-osuuskunnan taloudellinen riskinkantokyky</p>	<p>Rahoitus, vakuuksien puute, projektin hitaus, sääntöjen hyväksymisprosessi PRH:ssa. Tulevaisuuden haasteita ovat varauksien teko tulevia remontteja varten ja riski asuntojen tyhjille jäämisestä.</p>	<p>Vakuuksien riittävyys korjauslainoihin. Hallituksen ammattitaito. Osuuskunnan halu ja kyky uudistua. Jäsenien toimeliaisuuden jatkuvuus.</p>
<p>Pohdittavaa</p>	<p>Onko kyseessä aito asunto-osuuskunta, jos perustajajäsenen omistusosuus on merkittävästi suurempi kuin muiden osuuskunnan jäsenten? Mitä tapahtuu osuuskunnalle, jos perustajan omistus siirtyy uudelle omistajalle? (Asunto-osuuskunta Silkissä tämä on varmistettu säännöillä siten, että perustajajäsen on perustajajäsenenä siihen saakka, kun ARAn veloitteet voimassa, mutta vähintään 20 vuotta.) Mitä tapahtuu asumiskustannuksille, jos asuntojen käyttöaste on alhainen? (Asunto-osuuskunta Silkissä perustajajäsen maksaa vuokrat osuuskunnalle ja vuokraa asunnot kunnes uusi asukasomistaja löytyy, mikäli asuntoja olisi tyhjiään.)</p>	<p>Kohdentuuko ARAn myöntämän valtion takauslaina asukkaalle vai konseptin kehittäneelle rakennusalan yritykselle? Täytyvätkö asukkaiden toiveet tuottajan suunnittelemassa talossa? Miten asunto-osuuskunnan käy rakennuskonsultin vetäytyessä? Syntykö asukkaiden välille aito yhteisöllisyys? Rakennuskonsultti, suunnittelija ja urakoitsija on sama voittava tavoitteleva yritys – miten varmistetaan tuottajana toimivan yrityksen yleishyödyllisyys ja motivaatio kehittää kohtuuhintainen asunto-osuuskuntakonsepti? Ymmärtääkö osuuskunnan jäsen mihin on sitoutumassa?</p>	<p>Miten asunto-osuuskunnat saadaan houkutteleviksi, jos ne sijaitsevat vuokratotalossa? Miten asukkaiden keskinäinen yhteisöllisyys kehittyy, jos samassa talossa on vuokra-asuntoja ja osuuskunta-asuntoja?</p>	<p>Löytyykö asukaslähtöisestä yhteisöstä riittävä tekninen, taloudellinen, juridinen ja hallinnollinen asiantuntemus ja osaaminen ryhmärakennuttamishankkeen suunnitteluun, ohjaukseen ja valvontaan sekä asunto-osuuskunnan hoitoon lyhyellä ja pitkällä aikavälillä? Miten eri vaiheiden rahoitusmalleja, vakuuksia ja riskienhallintaa voidaan edelleen kehittää? Miten taataan, että asunto-osuuskunnalla on käytösään luotettava, asiantunteva ja kokenut rakentaja? Miten asukasjäsenet saadaan sitoutumaan hankkeeseen, jos se ei etene? Miten asunto-osuuskunta voi saada kohtuuhintaisen tontin hyvällä sijainnilla? Miten kaavamääräyksien autopaikkamääriä voitaisiin pienentää?</p>	<p>Miten yhteisö löytää uusia sitoutuneita asukkaita? Miten tiivis yhteisö kehittyy, kun asunto-osuuskunnasta lähtee ihmisiä ja uusia asukkaita tulee tilalle? Osuuskuntamuotoisen asumisen jälkimarkkinat uusille asukkailla? Rahoituksen saavuus korjauksiin?</p>	<p>Muuttaisivatko asunto-osuuskunnat hallintamuodon asunto-osakeyhtiöksi, jos se olisi vaivatonta? Onko hallituksessa riittävä asiantuntemus? Onko markkinoilla tarpeeksi tietoa asunto-osuuskunnista, asuntojen vaihtaessa omistajaa (kiinteistövälittäjä, ostaja, pankki jne.)?</p>

5.2 Mahdollistajavetoinen malli (I)

Mahdollistajavetoisen asunto-osuuskunnan käynnistäjänä, suunnittelijana, palvelumuotoilijana, asukasjäsenien rekrytoijana sekä kohteen markkinoijana voi toimia kunta, voittoa tavoittelematon osuuskunta tai yhteiskunnallinen yritys (esim. Osuuskunta Suomen Asuntomessut, Järvenpään Mestariasunnot Oy). Mahdollistaja tukee kunnan väestömäärän kasvua, asumisviihtyvyyttä, estää eriytymistä sekä edistää elinkeinoelämän kilpailukykyä asunto-osuuskunnan avulla.

Asunto-osuuskunnan tavoitteena on pysyvästi kohtuuhintainen asuminen ja vuokra-asumisen tason kohentaminen. Asunto-osuuskunta lisää asukkaiden viihtyvyyttä sekä kannustaa asukkaita vastuun kantaan sekä asunnosta että asuinympäristöstään. Vuokran määrä on omakustannusperusteinen. Vuokraan vaikuttavat merkittävästi rahoitusehdot, joilla talo on rakennettu. Olenaisia tekijöitä vuokran muodostumisessa ovat lainan määrä, laina-aika, lainan lyhennystapa (lyhennetäänkö lainaa tasamäärin vai takapainotteisesti) ja korkotaso.

Mahdollistajavetoisen asunto-osuuskunnan perustajajäseneltä edellytetään riittävästi uskottavuutta ja/tai omaa pääomaa asunto-osuuskunnan perustamista sekä rakennushankkeen läpiviemistä varten. Perustajajäsenellä on oltava ammattitaitoinen henkilöstö, jolla on riittävä kokemus johtaa ja koordinoita rakennusprojekti alusta loppuun. Rakennuttaja- ja rahoitusvastuun mahdollistajavetoisessa asunto-osuuskuntamallissa kantaa perustajajäsen. Perustajajäsen huolehtii hallinnon ja talouden hyvästä hoidosta sekä uusien asukkaiden rekrytoinnista ja valinnasta koko kiinteistön elinkaaren ajan.

Asukasjäsenyys

Osuuskunnan jäsenten (perustajajäsen ja asukasjäsen) oikeudet ja velvollisuudet kuvataan osuuskunnan säännöissä sekä osuuskunnan, sen perustajajäsenen ja asukasjäsenen välisissä sopimuksissa. Asukasjäsenyys perustuu osuuskuntalakiin ja

asuminen vuokraoikeuteen. Asukasjäsen liittyy asunto-osuuskuntaan ja maksaa osuuspääoman, joka oikeuttaa vuokra-asunnon valintaan osuuskunnassa. Osuuskunta ja sen asukasjäsenet tekevät myös vuokrasopimuksen, jota sääntelee huoneen vuokralaki.

Asukasjäsenelle mahdollistajavetoinen osuuskuntamalli on turvallinen ja pysyvästi kohtuuhintainen vuokraoikeus asunto-osuuskunnassa. Asukasjäsenyyden etuna on, että kuluttaja pääsee pienellä pääomalla kiinni pysyvään vuokra-asumiseen. Lisäksi asukasjäsenet pystyvät vaikuttamaan osuuskuntaan ja sen kehittämiseen.

Asunto-osuuskunnan kohderyhmänä ovat esimerkiksi eläkkeellä tai eläkeikää lähestyvät pariskunnat tai yksineläjät, jotka arvostavat palveluiden läheisyyttä ja 2-3 huoneen tehokkaita neliöitä. Monet ikääntyvät asunnonomistajat haluavat vapauttaa omistus-asuntoonsa sitoutunutta pääomaa elämiseen. Kohderyhmänä voivat olla myös lapsiperheet, joilla ei ole halua tai mahdollisuutta omistusasumiseen. Toisaalta asunnot sopivat myös nuorelle ensiasunnoksi. Asunto-osuuskunnan vuokraoikeus soveltuu esimerkiksi valmistumislahjaksi, sillä saatu omaisuus on lahjansaajalle verotonta, jos samalta lahjanantajalta saatujen lahjojen arvo on kolmen vuoden aikana alle 5 000 euroa. Asunto-osuuskunnan vuokraoikeus ei myöskään poista 18-39-vuotiailta verovapautta ensiasunnon ostamisessa, mikäli he päätyisivät ensiasunnon myöhemmin hankkimaan. Osuuskunta-asuminen ei ole este asumistuen saamiselle.

Asunto-osuuskunnan asukasjäsenillä on mahdollisuus vaikuttaa päätöksentekoon ja osallistua kiinteistön ja piha-alueen hoitoon. Asukasjäsenen vuokran määrä perustuu omakustannusperiaatteen. Vuokran suuruuteen vaikuttaa merkittävästi, millaisin rahoitusehdoin talo on rakennettu sekä miten kiinteistön talous ja ylläpito hoidetaan koko kiinteistön elinkaaren aikana. Osuuskunnan vuokrien kustannuksiin vaikuttaa myös se, miten asukasjäsenet osallistuvat talon ylläpitoon, ja miten he kokevat asunnon omakseen ja sitoutuvat huolehtimaan asunnoistaan. Asunto-osuuskunnan rahoituskulut koostuvat lainan pääoman lyhennyksistä ja pääomalle maksettavasta korosta.

Kokonaiskustannuksiin vaikuttaa laina-aika ja lainanlyhennystapa (lyhennetäänkö lainaa tasamäärin vai takapainotteisesti ja korkotasosta). Laina-ajan pituudella on suuri merkitys pysyvästi kohtuuhintaisuuden toteutumisessa. Asukasjäsenten vuokra määräytyy toteutuneiden asumiskulujen ja lainan lyhennyksen ja korkokulujen mukaan. Asunto-osuuskunta ja erityisesti sen hallitus huolehtii osuuskunnan hallinnon ammattimaisesta johtamisesta ja kiinteistön hyvästä hoidosta.

Mahdollistaja tukee omalta osaltaan yhteisöllisyyden rakentamista. Esimerkiksi asunto-osuuskunta Silkissä suunnitteluvaiheessa asukkaat valitsevat keskuudestaan kolme rakennustoimikunnan jäsentä, jotka varmistavat asukkaiden äänen kuulumisen. Rakennustoimikunnan henkilömäärää ei välttämättä haluta kasvattaa liian suureksi. Rajallinen henkilömäärä mahdollistaa päätösten sujuvuuden rakennusvaiheessa. Asunto-osuuskuntaan liittymisen jälkeen asukasjäsenet pääsevät vaikuttamaan osuuskunnan talon sisustusratkaisujen suunnitteluun rakennuttamistoimikunnan kautta. Esimerkiksi Järvenpään suunnitella olevan asunto-osuuskunta Silkin asuntojen pohjaratkaisut ovat kiinteitä. Asukasjäsen pääsee kuitenkin vaikuttamaan sisustukseen mm. seinäväreihin ja kaakeleihin kolmen tai neljän eri vaihtoehdon väliltä, jotka asunto-osuuskunnan rakennuttamistoimikunta on valinnut. Nämä vaihtoehdot sisältyvät huoneiston varausmaksuun.

Asukasjäsenten osuuspääoma ei kartu

Mahdollistajavetoisessa asunto-osuuskuntamallissa on erityisesti huomioitavaa, että asukasjäsenten osuuspääoma ei kartu osana vuokran maksua. Asukasjäsen ei siis henkilökohtaisesti pääse osalliseksi mahdollisesta asunto-osuuskunnan osuuspääoman arvon noususta. Toisaalta asukasjäsen pääsee nauttimaan pysyvästi kohtuuhintaisesta asumisesta ilman henkilökohtaista velkataakkaa.

Asukasjäsen voi aina halutessaan purkaa vuokrasopimuksen. Tällöin hänelle palautetaan osuuskunnalle maksettu huoneistosuus sekä vuokravakuus ilman indeksikorotuksia. Jäsenmaksua

ei palauteta, ja jäsenyys voi jatkua niin pitkään kuin kuluttaja haluaa huolimatta siitä, että on muuttanut pois kiinteistöstä. Tämä antaa kuluttajalle oikeuden muuttaa takaisin asunto-osuuskuntaan ilman uutta jäsenmaksua.

Asukasjäsen ei vastaa asunnon välityksestä

Asukkaan irtisanottua vuokrasopimuksen asunto-osuuskunnan hallitus vastaa vuokraoikeuden myynnistä ja uuden asukkaan hankinnasta. Näin ollen asukkaan on halutessaan helppo päästä asunnosta eroon. Toisaalta muut asukkaat kantavat riskin siitä, että uutta asukasta ei löydy.

Uusien asukkaiden valinnassa asunto-osuuskunnassa on käytössä jonotusjärjestelmä. Uuden asukkaan valinnan tekee asunto-osuuskunnan hallitus. Asunnon vaihto pienempään tai isompaan on mahdollista asukasjäsenille yksittäisen asunto-osuuskunnan sisällä, mikäli sopiva asunto on tyhjillään tai vapautuu.

Mahdollistajavetoisen mallin erityispiirteitä

Mahdollistajavetoinen asunto-osuuskuntamalli muistuttaa paljon asumisoikeusmallia, jota on pyritty edelleen kehittämään tavoitteena pysyvästi kohtuuhintaisuuden toteutuminen. Malliin on myös otettu oppia Valtakunnallisesta vuokratalo osuuskunta VVO:sta. Osuuskunnan pääasiallisena toimialana on jäsentensä taloudenpidon tai elinkeinon tukemiseksi rakennuttaa, omistaa, hallita ja ylläpitää kiinteistöjä, vuokrata asuntoja ja tuottaa asumisen palveluita sekä muita asumiseen liittyviä lisäpalveluita jäsenilleen. Osuuskunta voi omistaa useita kiinteistöjä tai rakennuksia, jotka voivat muodostaa erillisiä osuuskunnan kustannuspaikkoja. Osuuskunta voi harjoittaa myös kaikkea muuta laillista liiketoimintaa.

Kuntatahon toimiessa mahdollistajana ARA edellyttää n. 5-10 prosentin omarahoitusosuutta (tämä voi jakautua kunnan yhtiön ja asukkaan välillä sovitun järjestelyn mukaisesti). Säätiön

ollessa mahdollistajana omarahoitusosuuden on edellytetty olevan n. 15-20 prosenttia.

Asumisoikeusasunnoista poiketen asunto-osuuskunnassa tulot ja kulut kohdentuvat talokohtaisesti. Mahdollistajavetoisessa asunto-osuuskunnassa asukasjäsen pääsee kiinni asuntoon pienemmällä pääomalla kuin asunto-oikeusasuntoihin. Esimerkiksi asunto-osuuskunta Silkissä vuokraoikeuden hinta on noin 6 000 euroa (alle prosentin hankinta-arvosta) ja vastaavasti asumisoikeusmallissa 15 prosenttia hankinta-arvosta. Asukasjäsenen kannalta mahdollistajavetoiseen asunto-osuuskuntamalliin keskeisiä kysymyksiä ovat osuuskunnan vuokran muodostuminen ja kohdistuuko asukasjäsenen vuokraan yksittäisen talon asumiskustannukset vai taloryhmän kustannukset.

Osuuskunnan ja sen jäsenten tulevaisuus tulisi olla turvattu tilanteessa, jossa perustajajäsen siirtää/myy omistuksen muualle. Asukasjäsen voi myös kysyä kuinka "aito" asunto-osuuskunta on, jos perustajajäsenen (kunta, osuuskunta, yhteiskunnallinen yritys) omistusosuus on merkittävästi suurempi kuin muiden osuuskunnan jäsenten. Asukasjäsen voi kysyä myös, millä tavalla osuuskunnan ylläpitopalvelut on kilpailutettu, ja mahdollistaako kilpailun puute asukasjäsenille kohdistuvia piilokustannuksia asukkaiden vuokriin. Asunto-osuuskunta Silkissä Osuuskunnan hallitus (jossa vähemmistönä perustajajäsen) vastaa palveluiden kilpailuttamisesta. Hallitukseen kuuluu vähintään kolme ja enintään kymmenen osuuskunnan henkilöjäsentä sekä yksi perustajajäsen, joten päätösvalta on asukasjäsenillä.

Kohtuuhintaisuuden saavuttamiseen vaikuttavat tekijät

Mahdollistajavetoisessa asunto-osuuskunnassa kohtuuhintaisuuden saavuttamisen kannalta keskeinen kysymys on lainaajan pituus. Eli pysyykö osuuskunnan pääomakulurakenne sellaisena, että asumisen kohtuuhintaisuus toteutuu kiinteistön koko elinkaaren ajan, ja kaikkia asukasjäseniä kohdellaan rahoituskulujen osalta yhdenvertaisesti. Jos lainan lyhennysohjelmaa ei saada pidemmäksi kuin 20 vuotta, pysyvä kohtuuhintaisuus on aina riski, sillä uudestaan neuvoteltavista lainaehdoista ei voida

ennakkoon tietää. Näin ollen laina-aika tulisi turvata vähintään 30 vuodeksi. Suurin pullonkaula tällä hetkellä onkin riittävän pitkäaikainen rahoitus hankkeelle. Asunto-osuuskunnan näkökulmasta katsottuna tämä on haaste, sillä asuinrakennukset rakennetaan kestävänsä vähintään 50 vuotta (runko jopa 100 vuotta ja tontti ikuisuuden).

Lisäksi asunto-osuuskunnan kohtuuhintaisuus riippuu osuuskunnan tekemistä sopimuksista (3-4 henkilön rakennuttajaryhmä), saaduista rahoitusehdoista, projektin johtotaidoista, digitaalisuuden hyödyntämisestä sekä siitä, miten sitoutuneista ja osallistuvista asukasjäsenistä asunto-osuuskunta muodostuu.

Rakennuksen valmistuttua asumiskustannuksiin vaikuttavat rahoituskulujen lisäksi kiinteistön hoito ja asukkaiden omaehtoinen osallistuminen. Myös hyvä taloudenpito ja oikea-aikaiset korjaukset ovat pitkällä aikavälillä kulujen kannalta tärkeitä. Tämän lisäksi perustajajäsen vastaa osuuskunnan mahdollisten tyhjien asuntojen vuokrista osuuskunnalle, jonka ansiosta osuuskunnalle ei tule vajaakäyttöä eikä siten vuokratappioita. Hyvin hoidettu ja keskeisellä paikalla sijaitsevan kiinteistön suosio uusien asukkaiden keskuudessa on myös todennäköistä, jolloin asukkaiden hoitovastiketta eivät nosta kiinteistön vajaan käytöstä koituvat kulut.

Kohtuuhintaisuus perustuu siis toimivaan rahoitusmalliin, tehtyihin sopimuksiin, perustajajäsenen ammattitaitoon ja kiinteistön korkeaan käyttöasteeseen.

Mahdollistajavetoisen asunto-osuuskunnan toimijat

Pilotointivaiheessa olevista mahdollistajavetoisessa asunto-osuuskunnissa on tunnistettavissa alla esitetyt seitsemän toimijaa, joiden vastuut ovat muovautuneet seuraavasti.

- **Perustajajäsen:** Perustajajäsen tekee päätöksen asunto-osuuskunnan perustamisesta ja hakee tähän omistajiensa tuen. Perustajajäsen muotoilee osuuskunnan mallin ja huolehtii asuntojen tarveselvityksestä (asuntojen kysynnän määrä, kokoluokat, varustetaso), perustamisesta, säännöistä ja rekisteröinnistä, kantaa rakennuttajan

vastuun, järjestää tontin, rahoituksen, huolehtii asukasjäsenien rekrytoinnista sekä kohteen markkinoinnista ja suunnittelusta. Perustajajäsen toimii asunto-osuuskunta-kohteen merkittävänä rahoittajana. Perustajajäsen solmii asunto-osuuskunnan kanssa rakennuttajakonsulttisopimuksen, joka velvoittaa perustajajäsenen toimimaan rakennuttajana. Rakennuttajana perustajajäsen allekirjoittaa sopimukset suunnittelijoiden, ARAn, rahoittajien ja rakentajien kanssa.

- **Asukasjäsen:** Kuluttaja solmii osuuskunnan kanssa jäsen sopimuksen ja maksaa jäsenmaksun (Osuuskuntalaki), kun osuuskunnan hallitus on hyväksynyt kuluttajan osuuskunnan jäseneksi. Kuluttajasta tulee asukasjäsen maksaessaan kaikki huoneistokohtaiset maksut ja allekirjoittaessaan vuokrasopimuksen (Huoneenvuokralaki). Asukasjäsen pääsee vaikuttamaan osuuskunnan suunnitteluun ja rakentamiseen asukasjäsenistä ja perusraja jäsenestä valittavan hallituksen kautta. Asukas on velvollinen noudattamaan osuuskunnan sääntöjä ja sisäisiä sopimuksia. Asukasjäsenen muutettua pois asunto-osuuskunnasta hän ei menetä asunto-osuuskunnan jäsenyyttä. Asukasjäsenellä on oikeus muuttaa takaisin vapaana olevaan asuntoon, jolloin jäsenmaksua ei peritä uudestaan. Asunto-osuuskunta ei ole velvollinen palauttamaan jäsenmaksua, mikäli asukas päättää erota osuuskunnasta (Osuuskuntalaki). Osuuskuntakohtaisesti voidaan sopia asukasjäsenien osallistumisesta kiinteistön ja pihan hoitoon, jolloin asukas voi omalla työllään alentaa hoitokuluja, mikä vaikuttaa maksettavan vuokran määrää.
- **Asunto-osuuskunta:** Asunto-osuuskunta solmii perustajajäsenen kanssa rakennuttajakonsulttisopimuksen, jolloin perustajajäsen kantaa rakennuttajan vastuun. Sopimukset valtioneuvostonlainasta, rahoituksesta, isännöinnistä ja kiinteistön huollosta ja ylläpidosta laaditaan suoraan osuuskunnan nimiin. Rakennuksen valmistuttua

perustajajäsen luovuttaa valmiin rakennuksen osuuskunnalle sekä vastaa takuuajaisista tarkastuksista ja toimenpiteistä.

- **Rahoittaja:** Rahoittaja solmii rahoitussopimuksen asunto-osuuskunnan kanssa sekä valtion takauslainasopimuksen ARAn kanssa.
- **Lainan takaaja:** ARA katsoo, että takauslainan edellytykset täyttyvät ja tekee päätöksen valtion takauksesta asunto-osuuskunnan ja rahoituslaitoksen sopimaan lainaan. (Valtion takauslainalaki)
- **Tontin vuokraaja tai myyjä:** Tontin vuokraajana tai myyjänä on usein kaupunki tai kunta, joka solmii sopimuksen asunto-osuuskunnan kanssa.
- **Suunnittelijat:** Asunto-osuuskunta ja/tai perustajajäsen ja/tai rakennuttajakonsultti vastaa suunnittelusta, kilpailuttaa suunnittelijat ja solmii toimeksiantosopimuksen niiden kanssa.
- **Urakoitsijat:** Asunto-osuuskunta ja rakennuttajakonsultti vastaavat rakennuttamisesta, kilpailuttavat urakoitsijat ja solmivat urakoitsijasopimukset.
- **Kiinteistön hoidon ja ylläpidon palvelun tarjoajat:** Lähtökohtana on ammattimainen kiinteistön hoito. Asunto-osuuskunnan hallitus vastaa isännöinti- ja huoltoyhtiön kilpailuttamisen ja tekee sopimukset niiden kanssa. Hallitus päättää myös kiinteistön ylläpitoon ja hoitoon liittyvistä mahdollisista muista ostopalvelusopimuksista kuten rappukäytävien siivouksesta, jätehuollosta sekä talvella tehtävistä lumen auraustöistä.

5.3 Tuottajavetoinen malli (II)

Tuottajavetoinen asunto-osuuskunta on rakennusalan yrityksen muotoilema malli perustettavalle asunto-osuuskunnalle. Rakennusalan yrityksen, tuottajan, strategiana on perustaa asunto-osuuskuntapalvelu luodakseen liiketoimintaa itselleen rakennuskonsulttina ja mahdollisesti myös rakentajana. Tuottaja huolehtii kiinteistön suunnittelusta, tontin hankinnasta, rahoitusjärjestelyistä, asuntojen myynnistä ja markkinoinnista sekä asunto-osuuskunnan asukasjäsenien rekrytoinnista. Tuottaja voi toimia pienellä(kin) pääomalla, sillä se ei tarvitse omaa tonttivarantoa tai vastaa rakennusaikaisista kustannuksista. Esimerkkinä tuottajavetoisesta asunto-osuuskuntamalleista ovat Firan konseptoinnilla malli, jota pilotoidaan Koskelan Lehmus -asunto-osuuskunnassa (Asumisosuuskunta Koskelan Lehmus) ja Kind Step Oy:n suunnittelemassa Ovara-mallissa Orimattilassa.

Tuottajavetoisen mallin erityispiirteitä

Tuottajavetoisessa asunto-osuuskuntamallissa tuottaja on ollut konseptin ideoija, ja sen rooli asunto-osuuskunnan rakentamisessa on erittäin suuri. Mallissa on paljon perinteiseen asunto-tuotantoon ja gryndaukseen liittyviä piirteitä, jotka on sisällytetty osuuskuntamuotoiseen toimintatapaan.

Tuottajavetoisen asunto-osuuskunnan kohderyhmänä ovat esimerkiksi vakaassa elämäntilanteessa olevat kotitaloudet, joilla ei ole välttämättä halua tai varaa omistusasumiseen pääkaupunkiseudulla. Asukasjäsenien hyötynä on se, että he pääsevät pienellä pääomalla kiinni pysyvään vuokra-asumiseen ja voivat vaikuttaa asunto-osuuskunnan asioihin sekä hyötyä mahdollisen tulevan vuokraoikeuden ja/tai hallintaoikeuteen muutetun vuokraoikeuden arvonnoususta. Asukasjäsenet kantavat itsenäisesti vastuun asunto-osuuskunnan tulevaisuudesta asunto-osuuskunnan kiinteistön valmistuttua.

Tuottajavetoisen mallin erityispiirteenä on, että ennen rakentamisen aloittamista asukasjäsenet allekirjoittavat ryhmärakennuttamissopimuksen tuottajan kanssa. Tällöin asukasjäsenien

muodostamasta asunto-osuuskunnasta tulee osuuskunnan kiinteistön ryhmärakennuttaja. Tuottajan rooli muuttuu puolestaan asunto-osuuskuntamallin muotoilijasta ja asuintalon suunnittelijasta ryhmärakennuttamisen konsultiksi ja/tai rakentajaksi. Tässä toimintatavassa kohtuuhintaisuuden toteutumisen riskinä voi olla se, että asunto-osuuskunta ei ole kilpailuttanut ryhmärakennuttamisen konsulttia eikä tuottajalla ole rakennuttajan vastuuta asunto-osuuskunnassa. Rakennuttajan vastuu tarkoittaa muun muassa sitä, että osuuskunta vastaa viime kädessä tehdystä työstä niin rakennusaikana kuin rakennuksen valmistuttua. Lopullinen vastuun kantaja ei siis ole rakennuttajakonsultti ja/tai rakentaja.

Hallitus valvoo asukasjäsentensä etuja asunto-osuuskunnassa

Tuottajavetoisen asunto-osuuskunnan hallituksella on keskeinen valta ja vastuu valvoa asunto-osuuskunnan ja asukasjäsentensä etua. Esimerkiksi asunto-osuuskunnan etuna on valita luotettavia toimijoita urakoitsijoiksi. Asunto-osuuskunnan hallituksessa on hyvä olla asukasjäsenten lisäksi ainakin tuottajan ja siltarahoittajan edustajat rakennushankkeen läpinäkyvyyden ja tiedonkulun parantamiseksi. Asukasjäsenille on erittäin tärkeää valvoa omia etujaan rakennusvaiheessa. Ongelmalliseksi tuottajavetoisessa asunto-osuuskuntamallin rakennushankkeessa voi muodostua se, että asunto-osuuskuntaprojektissa ratkaisuja tehdäisiin tuottajan lähtökohdista. Tällöin on vaarana, että asunto-osuuskuntaprojektia ei vedettäisi asukaslähtöisesti, vaan ratkaisuissa edettäisiin tuottajan liiketoiminnan etujen mukaisesti. Asunto-osuuskunnan ydinajatuksena on tarjota voittoa tavoittelematon asumismuoto sen asukasjäsenille. Edellä mainittujen riskien vuoksi tuottajavetoisessa asunto-osuuskunnan hallituksen määräysvalta tulisi kuulua asunto-osuuskunnan asukasjäsenille. Hallituksen puheenjohtajan tulisi olla rakennuttamiseen hyvin perehtynyt asukasjäsen.

Mallin ongelmana voi olla tilanne, jossa pääurakoitsijaa ei kilpailuteta, pääurakoitsija on kytköksissä tuottajaan esimerkiksi omistuksen kautta tai pääurakoitsija on tuottajan suorassa määräysvallassa. Tuottajana toimivan rakennusliikkeen siirtyessä

rakennuttajakonsultiksi asunto-osuuskunnan ratkaisuna voisi rajata KVR-urakoinnin (kokonaisvastuu-urakointi) kokonaisbudjetin ennalta määritellyn asuinneliön hinnan mukaan. Tämän jälkeen asunto-osuuskunta lähtisi määrittelemään haluttua laatutasoa valitsemallaan hinnalla. Tämä varmistaisi sen, ettei rakennushankkeen hinta muutu. Asunto-osuuskunnan kiinteistöjen lopullinen hinta voi merkittävästi muuttua suunnittelun aikaisesta kustannusarviosta, jos urakointia lähdetään kilpailuttamaan ja kokonaisvastuullinen urakointisopimus on jäänyt tekemättä.

Vuokra- ja/tai hallintaoikeuden hinta määräytyy markkinoilla

Vuokraoikeuden hinta määräytyy markkinoilla, jolloin asukasjäsen saa siitä mahdollisesti voittoa tai kantaa sen myynnistä koituvan tappion. Voittoa tai tappiota laskettaessa asukasjäsenen pitää huomioida alun perin maksettu osuuspääoma, asukasjäsenen kuolettama osuus osuuskunnan ottamasta lainasta sekä näiden mahdollinen indeksitarkistus.

Esimerkiksi Firan konseptoisissa asunto-osuuskuntamallissa asukasjäsen voi myydä vuokraoikeuden asunnostaan. Mikäli kiinteistö on muuttunut 20 vuoden jälkeen asunto-osakeyhtiöksi, asukas voi myydä asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet vapaasti markkinoilla. Asukasjäsen vastaa itse seuraavan asukkaana löytymisestä asunto-osuuskuntaan kuten säännöissä on määritelty. Osuuskuntalain mukaan jäsenmaksua ei tarvitse palauttaa.

Tuottajavetoisesta mallista huomioitavaa

Tuottajavetoisessa asunto-osuuskuntahankkeessa rakennuskonsultti, suunnittelija ja urakoitsija voivat olla sama voittoa tavoitteleva yritys, joten osuuskunnan on varmistettava tuottajana toimivan yrityksen motivaatio ja kyky kehittää yleishyödyllisyyttä ja kohtuuhintaista asunto-osuuskuntakonseptia. Mahdollisessa ristiriitatilanteessa asunto-osuuskunnan on varmistettava, asettaako tuottaja etusijalle rakennuskustannukset vai laadun. Asunto-osuuskunnat voisivat oppia allianssimalleista

hyväksi havaitun tuottojen ja riskien jakamisen kaikkien projektiin osallistuvien tahojen kesken.

Rakennuttajakonsultointi- ja urakoitsijasopimukset on tehty projektin käynnistäjän ja mallin ideoijan kanssa. Tuottajavetoisessa malleissa ei ole itsestään selvää, että kaikkia sopimuksia on kilpailutettu. Asukasjäsenien on keskeistä kysyä itseltään, täytyvätkö heidän toiveensa kylliksi hyvin tuottajan pitkälti suunnittelemassa ja konseptoimassa talossa sekä ymmärtävätkö asukasjäsenet, mihin he ovat sitoutumassa liittyessään asunto-osuuskunnan jäseniksi. Ryhmärakennuttamissopimuksen astuessa voimaan (50 prosenttia asunnoista on merkitty) asukasjäsenien on huomioitava heidän neuvotteluvoimansa ja keskinäinen (aito) yhteisöllisyys, jota osuuskunta tarvitsee jatkossa.

Rakennuttajakonsultin kiinnostuksen häviäminen tai peräti vetäytyminen hankkeesta voi merkittävästi haitata asunto-osuuskuntahankkeen edistymistä. Tuottajavetoisen asunto-osuuskunnan projektiin lopputulos riippuu sitoutuneiden sidosryhmien keskinäisistä sopimuksista, yhteistyöstä, kustannustehokkuudesta ja huolellisuudesta. Tuottajavetoisen asunto-osuuskunnan menestys perustuu osuuskunnan ja sen asukasjäsenien pitkäjänteiseen sitoutumiseen, tietoihin, taitoihin ja keskinäiseen yhteistyöhön.

Tuottajavetoisen asunto-osuuskunnan toimijat

Tuottajavetoisen asunto-osuuskunnan (vuokraoikeusmallista hallintaoikeusmalliin) toimijat ja niiden vastuut ovat seuraavat.

- **Tuottaja:** Rakennusalan yritys konseptoi asunto-osuuskuntamallin ja huolehtii kiinteistön suunnittelusta, osuuskunnan perustamisesta, säännöistä ja rekisteröinnistä, hankkii tontin ja rahoituksen sekä huolehtii asukasjäsenien rekrytoinnin ja kohteen markkinoinnin. Tuottaja toimii ryhmärakennuttamiskonsulttina ja mahdollisesti myös rakentajana.
- **Asukasjäsen:** Asukkaat liittyvät osuuskunnan asukasjäseniksi ja perustavat osuuskunnan. Jäsenet allekirjoittavat ryhmärakennuttamissopimuksen ja kantavat vastuun

osuuskunnan jäsenenä rakennuttamisesta. Asukasjäsenyys edellyttää osuus- ja liittymismaksun maksamista sekä osuuden omistamista asunto-osuuskunnasta. Asukasjäsenellä on oikeus osallistua asunto-osuuskunnan päätöksentekoon sekä mahdollisiin jäsenetuihin sen sääntöjen mukaisesti.

- **Asunto-osuuskunta:** Osuuskunta rakennuttaa talon. Asukasjäsenet sitoutuvat tekemään osuuskunnan kanssa vuokrasopimuksen, kun talo on valmis.
- **Rahoittaja:** Asukasjäsenien maksamat osuus- ja liittymismaksut käytetään rakennuttamisen omarahoitukseen. Osuuskunnan kiinteistön rahoittamiseen tarvitaan huomattava määrä pankki-/rahalaitosrahoitusta, jonka ARA hyväksyy takauslainaksi.
- **Siltarahoittaja:** Rakennuttamisvaiheessa osuuskunta ottaa rakentamisaikaista rahoitusta varten siltarahoituslainaa. Siltarahoittaja on myös jäsen osuuskunnan hallituksessa, kunnes siltarahoitus on maksettu kokonaan takaisin. Osuuskunnan säännöissä voi olla siltarahoitusta koskeva siirtymäsäännös, jossa muun muassa todetaan, että jäsenien osuus- ja liittymismaksut käytetään ensisijaisesti siltarahoituksen takaisinmaksuun.

Sopimuskäytäntöä tuottajavetoisessa mallissa

- Kaikki asukasjäsenet hyväksyvät erikseen osuuskunnan **perustamissopimuksen** liittyessään asunto-osuuskuntaan. Asunto-osuuskunta voidaan perustaa, kun vähintään puolet tulevan asunto-osuuskunnan asukasjäsenistä on hyväksynyt perustamissopimuksen. Asukasjäsenet ovat velvollisia suorittamaan osuuskunnalle osuusmaksun ja liittymismaksun perustamissopimuksessa määrättyllä tavalla.
- Osuuden omistavat asukasjäsenet sitoutuvat tekemään **vuokrasopimuksen** osuuskunnan kanssa, ja tuottaja sitoutuu huolehtimaan myymättömien osuuksien vuokrien maksusta asunto-osuuskunnalle.

- Osuuskunnan asukasjäsenet, perustettava asumisosuuskunta (asunto-osuuskunta) sekä rakennusalan yritys (ryhmärakennuttajakonsultti ja mahdollisesti urakoitsija) tekevät **ryhmärakennuttamissopimuksen**, jossa sovitetaan muun muassa sopimukseen liittymisestä sekä rakennushanketta ja ryhmärakennuttamiskonsulttia koskevista asioista. Asukasjäsenillä ei lähtökohtaisesti ole mahdollista erota allekirjoittamastaan ryhmärakennuttamissopimuksesta. Asukasjäsen voi irtautua hankkeesta hankkimalla uuden asukasjäsenen.
- Vuokratontille rakennettaessa asunto-osuuskunta ottaa **pankki-/rahalaitoslainaa**, jonka ARA hyväksyy takauslainaksi, ja asunto-osuuskunta tekee **tontinvuokrasopimuksen** kaupungin kanssa. Rakennuttamisvaiheessa osuuskunta ottaa tarvittaessa rakentamisaikaista rahoitusta varten **siltarahoituslainaa**.

5.4 Hyödyntäjävetoinen malli (V)

Hyödyntäjävetoiset osuuskunnat ovat pääosin jo lähes sata vuotta vanhoja asunto-osuuskuntia, joissa noudatetaan osuuskuntalakia. Varsinainen toimintamalli määritellään asunto-osuuskunnan säännöissä ja näitä yksityiskohtaisemmissa järjestyssäännöissä.

Toimintamallit ja niiden kehittäminen ovat hyvin yksittäisiä riippuen asunto-osuuskunnan talotyypistä, sijainnista ja asukkaiden sekä valitun hallituksen aktiivisuudesta ja ammattitaidosta. Hyvin hoidetuissa asunto-osuuskunnissa sääntöuudistuksia on tehty aina tarpeen mukaan. Selvityksen hyödyntäjävetoisissa malleissa avainhenkilöitä sääntöuudistuksien eteenpäin viemisessä ovat olleet asunto-osuuskuntien hallituksen asukasjäsenet, jotka ovat ammatiltaan juristeja.

Hyödyntäjävetoisten asunto-osuuskuntien historia

Valtaosa hyödyntäjävetoisista asunto-osuuskunnista on rekisteröity jo ennen vuotta 1926, jolloin ensimmäinen asunto-osakeyhtiölaki säädettiin Suomeen. Tutkitut hyödyntäjävetoiset asunto-osuuskunnat (Käpy, Käpylä, Voitto ja Tapio) ovat 1920-luvun asumismuotoja, joiden toiminta on ajan myötä muovautunut hyvin asunto-osakeyhtiömäiseksi. Asunto-osuuskunta antaa mahdollisuuden hyvin luovaan ja joustavaan vastuunjakoon kiinteistöstä, koska asunto-osakeyhtiölaki ei koske asunto-osuuskuntia. Asunto-osuuskunnan säännöissä voidaan sopia esimerkiksi hyvin vapaasti asukasjäsenien korjaus- ja kunnossapitovastuista, hallintaoikeuksista ja tontin käytöstä.

Hyödyntäjävetoisten osuuskuntien alkuperäisenä päämääränä on ollut työväestön asuntopulan poistaminen. Työväestö on kokenut saavansa turvallisen asunnon pientä alkupääomaa ja omaa työpanostaan vastaan. Asunto-osuuskuntia on ollut perustamassa eri alan aktiivisia työntekijöitä, joiden merkittävänä tukena on ollut kaupunki tai työnantaja. Ilman kaupungin tai työnantajan rahoitusta asunto-osuuskuntien olisi ollut mahdotonta saada tarvittavaa lisärahoitusta pankeilta.²⁷

Esimerkiksi Helsingin puutarhakaupunginosassa Käpylässä asunto-osuuskunta Kävyin ja Käpylän perustajajäsenten joukossa on ollut paljon rakennusalan ammattilaisia, jolloin he ovat osallistuneet talojen hartiapankkirakentamiseen. Asunto-osuuskuntia on myös perustettu esimerkiksi Postin ja Valtion rautateiden työntekijöille.

Hyödyntäjävetoiset mallit tänä päivänä asunto-osakeyhtiöiden kaltaisia

Hyödyntäjävetoisen asunto-osuuskunnan kohderyhmänä ovat omatoimista asumista arvostavat asukkaat, joilla on mahdollisuus maksaa asunnosta omistusasunnon hinta. Usein myös

²⁷ Vainio T. (1995): Hyvä paikka ihmiselle. Asunto-osuuskunta Käpylä 1920-1995

ekologisuus ja vihreät arvot ovat asunto-osuuskunnan toiminnan keskiössä.

Ajan myötä hyödyntäjävetoisten asunto-osuuskuntien arki ja toimintamallit ovat muuttuneet hyvin paljon asunto-osakeyhtiömäisiksi. Sääntöjä uusittaessa on otettu selkeästi vaikutteita asunto-osakeyhtiölaista. Sääntöjen lisäksi asunto-osuuskunnissa on laadittu järjestyssäännöt ja hyvinkin yksilöllisiä asumisen op-paita. Tästä esimerkkinä Asunto-osuuskunta Käpylän järjestyssäännöt ja asumisen opas, jonka tarkoituksena on motivoida talon asukkaita huolehtimaan taloista, pihoista ja toisistaan.

Strategiana on vastuuntuntoisesti ja pitkäjänteisesti tukea asukasjäsenien osuuskuntamuotoista asumista. Osuuskunnan hallinnointi halutaan hoitaa kestävästi ja kannattavasti aivan kuten asunto-osakeyhtiössäkin.

Asumismenot riippuvat kiinteistön kunnossapidosta, hoidosta ja tontin omistuksesta

Hyödyntäjämuotoinen asunto-osuuskunta toimii markkinaehtoisesti, ja asukasjäsenet kantavat vastuun osuuskunnan taloudesta ja kiinteistön hoidosta. Osuuskunnan hallituksessa tulisi olla vankkaa talous- ja kiinteistöosaamista, vaikka osuuskunta käyttäisi ulkopuolisia isännöintipalveluja. Kiinteistön arvon säilyminen pitkällä aikavälillä perustuu oikea-aikaisiin ja laaduk-kaisiin peruskorjauksiin.

Joissakin asunto-osuuskunnissa remonteissa on turvauduttu tal-kootyöhön. Pitemmällä aikavälillä tämä ei ole kestävä ratkaisu. Asunto-osuuskunta Kävyyn ja Käpylän säännöissä on määritelty selkeästi mistä korjauksista vastaa asunto-osuuskunta ja mistä asukasjäsen. Asunto-osuuskunta mahdollistaa asukkaille asunto-osakeyhtiöihin verrattuna paljon yksilöllisemmät sisustusratkai-sut. Toisaalta asunto-osuuskunnan jäsen kantaa itse myös vas-tuun remonttien suunnittelusta, rakennusviranomaisten luvista ja valvonnasta. Vuokratontti lisää asukasjäsenien asumismenoja verrattuna siihen, että tontti olisi asunto-osuuskunnan omistuk- sessa.

Hallintaosuuden hinta määräytyy markkinoilla

Hyödyntäjävetoisten asunto-osuuskuntien asuntojen myynti tapahtuu pääosin vapailla markkinoilla. Myynnin voi tehdä kiinteistövälittäjä tai asukas itse. Hinta määräytyy myyjän ja ostajan sopimuksella. Asunto-osuuskunnan säännöissä voi olla lunastuspykälä, joka oikeuttaa osuuskunnan jäsenelle asunnon etu-osto-oikeuden tietyn ajan kuluessa myyjän ja ostajan sovittua kauppahinnan.

Asunnot ovat erittäin haluttuja niiden korkeista hinnoista huolimatta, mikäli osuuskunnan maine perustuu sen keskeiseen sijaintiin, hyvin hoidettuun talouteen ja yhteishenkeen. Kiinteistön sijainti vuokratontilla alentaa osuuskuntaosuuksien markkinahintaa verrattuna omalla tontilla sijaitseviin vastaaviin kohteisiin.

Asunto-osuuskunta Kävyssä ja Käpylässä asunnon myyjä huolehtii, että ostaja on perehtynyt asunto-osuuskunnan sääntöihin ja tietää mihin on sitoutumassa. Uusi asukas hakee tämän jälkeen jäsenyyttään hallitukselta, allekirjoittaa jäsensopimuksen sekä maksaa jäsenmaksun ja pääsymaksun. Pääsymaksua ei asukkaalle palauteta vaan osuuskunta käyttää sen kokonaisuudessaan kiinteistön korjausmenoihin. Markkinahinnoitteluun on tutkituissa hyödyntäjävetoisissa malleissa siirrytty 1990-lopussa. Sitä ennen hallitus määräsi asuntojen hinnat ja valitsi asukkaat.

Ostaja löytyy usein asunto-osuuskunnan sisältä tai asukkaiden tuttavapiiristä. Tyypillinen asunto-osuuskunnan jäsen on asunut kiinteistössä useita kymmeniä vuosia. Käytäntö on osoittanut, että uudet asukkaat huomaavat ensimmäisen kahden vuoden sisällä, onko omatoimisuutta vaativa osuuskunta-asuminen heille sopiva asumismuoto. Säännöissä voi olla määritelty minimiaika asumiselle. Tämä rajoittaa asunnon ostoa pelkästään sijoitusmielessä arvon nousun toivossa. Korjauksiin menevä pääsymaksu, jota ei palauteta asukkaille, vähentää myös asuntojen myyntihalukkuutta.

Asuntomarkkinoiden eri toimijoilla ei välttämättä ole tarpeeksi tietoa asunto-osuuskunnista asuntojen vaihtaessa omistajaa. Hyödyntäjävetoinen asunto-osuuskuntamuotoinen malli on usein monille rahoittajille ja kuluttajille tuntematon hallintamuoto.

Yhteisöllisyys asukkaiden arjessa

Monissa asunto-osuuskunnissa on nähtävissä vielä sukupolvelta toiselle siirtynyttä yhteisöllisyyttä. Tämä ei ole sidoksissa varsinaisesti osuuskunta-aatteeseen vaan nykyisten asukasjäsenten luontaiseen sosiaalisuuteen, talkoohenkeen ja yhteiseen intressiin asunto-omaisuuden hoidosta.

Asunto-osuuskunnassa (kuten ei muissakaan asumismuodoissa) ei voida välttyä ajoittaisilta ihmisten välisiltä ristiriidoilta. Kaksi kertaa vuodessa pidettävien osuuskuntakokousten lisäksi yhteishenkeä on pyritty ylläpitämään järjestämällä talkoita, vuosijuhlia ja tarpeen mukaisia toimikuntia sekä hankkimalla yhteiskäyttöön työ- ja puutarhatyökaluja.

Esimerkiksi Helsingin Käpylän puutarhakaupungin tyytyväisiä asukkaita yhdistää omatoimisuus ja luontainen sosiaalisuus. Yhteiset mielenkiinnon kohteina ovat vanhojen puutalojen remontointi ja entisöinti, puutarhanhoito sekä kulttuuri ja musiikki.

Korjaus- ja saneerausmenojen rahoittaminen

Rahoituksen saatavuudessa suurempiin saneerauksiin saattaa tulla haasteita, jos asunto-osuuskunnalla ei ole olemassa olevaa asiakassuhdetta pankin kanssa. Lainan saamisessa korostuu asunto-osuuskunnan hyvin hoidettu talous ja kiinteistön oikea-aikaiset korjaukset.

Säännöissä on mahdollista määritellä korjausvastuut ja -velvollisuudet asunto-osuuskunnan ja asukasjäsenen välillä. Esimerkiksi asunto-osuuskunta Käpylässä puutalot ovat Museoviraston suojelemia ja vaativat säännöllistä kunnossapitoa. Asunto-osuuskunnan vastuulla ovat remontit, kuten ulkoseinät ja katot.

Nämä on rahoitettu uusilta asukkailta kerättävillä pääsymaksuilla, erilaisilla avustuksilla sekä asunto-osuuskuntalainalla, jota asukkaat lyhentävät hoitovastikkeessaan. Asukajäsen puolestaan rahoittaa henkilökohtaisesti korjausmenot, jotka ovat säännöissä määritelty kuuluvaksi hänelle.

Kiinteistön arvon ja asumisen kohtuuhintaisuuden varmistamiseen osuuskunnassa edellyttää pitkäaikaista talouden ja kiinteistön kunnossapidon suunnitelmaa ja jokainen jäsenen sitoutumista siihen. Epäselvyyksien välttämiseksi remonttien vastuut on määritelty säännöissä. Isoimmat remontit rahoitetaan usein asunto-osuuskuntalainalla.

Hyödyntäjävetoisten asunto-osuuskuntien tutkiminen vaatisi selkeää tietokantaa

Toimivien asunto-osuuskuntien määrän selvittäminen on haastavaa, sillä Patentti- ja rekisterihallituksen (PRH) tietokannassa asunto-osuuskuntia ei ole tallennettu omalla koodillaan. Osuuskuntien nimeämiskäytäntö on hyvin kirjava, sillä asunto-osuuskunta ole oma yhtiömuotonsa PRH:n rekistereissä.

Tällä hetkellä on arviolta 37 hyödyntäjävetoista asunto-osuuskuntaa, jotka ovat olleet toiminnassa enemmän kuin 10 vuotta. Näistä 23 sijaitsee Vaasassa, 5 Helsingissä ja 2 Kotkassa. Lisäksi yksittäisiä asunto-osuuskuntia löytyy Tampereelta, Oulusta, Valkeakoskelta, Pieksämäeltä, Joensuusta, Nokialta, Säskylästä ja Akaalta. (Liite 7)

Asunto-osuuskuntia on myös lakkautettu ajan kuluessa. Asunto-osuuskuntien poistamiseen osuuskuntarekisteristä on ollut kaksi syytä: 1) Asunto-osuuskunta on muutettu asunto-osakeyhtiöksi tai 2) Asunto-osuuskunnalle ei ole ollut toimintaa kymmenen vuoteen, jolloin se on poistettu rekisteristä kaupparekisterilain 24 §:n nojalla. Tarkkaa määrää lakkauttamisista tai toiminnan lopettamisista ei ole tässä tutkimuksessa pystytty selvittämään.

Ajanmukaisissa asunto-osuuskunnissa toimintatapaa ja hallinnointia on uudistettu tarpeen mukaan

Osassa asunto-osuuskuntia sääntöjä on tarpeen vaatiessa muutettu osuuskunnan kokouksissa jäsenien 2/3 määräenemmistöllä. Yksi merkittävimmistä syistä asunto-osuuskunnan sääntöjen muuttamiseen on ollut asukasjäsenien huoli, etteivät he hyötyisi asuntojen hintojen noustessa sijoittamansa osuuspääoman arvon noususta. Aiemmin asunto-osuuksien hinnan määritteli hallitus, jolloin uusia asukasjäseniä tuli harvoin osuuskunnan ulkopuolelta. Tyypillisesti osuuskunnan jäsenet vaihtoivat asuntoja keskenään tai uudet asukkaat olivat osuuskunnan jäsenten sukulaisia tai tuttuja. Asukasjäsenillä on ollut houkutus laiminlyödä kiinteistön korjaus- ja remontointitarpeet. Ajan myötä asukasjäsenien nuorentuessa myös yhteisöllisestä elämäntavasta on luovuttu.

Mikäli kiinteistö ja sen hallintoa ei ole hoidettu ammattimaisesti hyödyntäjävetoiset asunto-osuuskunnat tuntevat lainsäädännöllisen asemansa haasteelliseksi, sillä erillistä asunto-osuuskuntalakia ei ole. Pääoman kannalta koetaan mahdottomaksi, että osuuskunta lunastaisi huoneistot takaisin haltuunsa. Keskeisenä kysymyksenä hyödyntäjävetoisessa asunto-osuuskuntamalleissa on, muuttaisivatko asunto-osuuskunnat hallintamuodon asunto-osakeyhtiöksi, jos se olisi vaivatonta tai olisiko asunto-osakeyhtiöillä laajemmalti kiinnostusta muuttaa hallintamuotonsa asunto-osuuskunnaksi. Yhteenvetona voidaan todeta, että hyödyntäjävetoiset asunto-osuuskunnat toimivat pitkälti asunto-osakeyhtiön tavoin, jolloin hallituksen ammattitaidolla on suuri merkitys.

Toimijat hyödyntäjävetoisessa asunto-osuuskunnassa

Hyödyntäjävetoisen asunto-osuuskunnan toimijat ovat hyvin pitkälti samat kuin asunto-osakeyhtiössäkin. Toimijat vastuineen ovat seuraavat.

- **Asunto-osuuskunta:** Toiminnan perusta on osuuskuntalaki, demokraattinen päätöksenteko ja vapaaehtoisuus. Kaikille avoin osuuskuntakokous järjestetään kaksi

kertaa vuodessa. Osuuskunnan kokouksissa valitaan hallituksen jäsenet, hyväksytään budjetti ja keskustellaan ajankohtaisista asioista.²⁸ Yksityiskohtaisemmat toimintaohjeet asunto-osuuskunnan, sen hallituksen ja asukasjäsenten vastuista ja velvollisuuksista määritellään asunto-osuuskunnan säännöissä ja järjestyssäännöissä. Osuuskunnan asioiden hoitoon voi olla nimetty erilaisia toimikuntia. Asunto-osuuskunnassa voi olla työtiloja, joita se vuokraa jäsenilleen. Yhteisöllisyyttä vahvistetaan esimerkiksi järjestämällä yhteisiä tilaisuuksia kuten talloita, teemailtoja, osuuskuntajuhlia ja pihakirpputoreja. Asunto-osuuskunta vastaa yhteistilojen kunnossapidosta sekä asunnoista siltä osuin kuin säännöissä on määrätty. Mikäli näihin tarvitaan ulkopuolista rahoitusta, laina otetaan asunto-osuuskunnan nimissä ja sen asukasjäsenet eivät ole tästä vastuussa henkilökohtaisella omaisuudellaan.

- **Asukasjäsen:** Asukas vastaa hallinnassaan olevan asunnon remontoinnista ja peruskorjauksista sääntöjen liitetiedoissa ilmoitetun vastuutaulukon mukaisesti. Asukas vastaa asunnon myynnistä vapailla markkinoilla.
- **Talonmies:** Asunto-osuuskunnassa voi olla talonmies, joka vastaa kiinteistön ja yhteisten piha-alueiden kunnossapidosta sekä äkillisistä korjaus- ja huoltotoimista. Talonmies asuu usein asunto-osuuskunnan omistamassa asunnossa.
- **Isännöitsijä:** Isännöitsijä voi olla asunto-osuuskunnan jäsen tai ulkopuolisesta isännöitsijätoimistosta palkattu henkilö, joka vastaa hallinnon operatiivisesta toiminnasta. Isännöitsijä voi myös olla nimetty asunto-osuuskunnan toimitusjohtajaksi. Hänen vastuunsa määritellään asunto-osuuskunnan ja isännöitsijän välisessä isännöitsijäsopimuksessa.

²⁸ Asunto-osuuskunta Käpylä: Järjestyssäännöt ja asumisen opas

- **Kirjanpitäjä:** Usein asunto-osuuskunnalla on ulkopuolinen kirjanpitäjä, joka hoitaa laskutuksen, kirjanpidon ja tilinpäätöksen.
- **Kiinteistöhuolto-yhtiö:** Kiinteistön ja piha-alueiden kunnossapidosta vastaa kiinteistöhuolto-yhtiö, mikäli asunto-osuuskunnassa ei ole talonmiestä.
- **Pankki:** Asunto-osuuskunnalla on oma pankkitili, jonka kautta kaikki rahaliikenne hoidetaan. Tarvittaessa korjausmenojen rahoittamiseen käytetään pankkilainaa, jonka vakuutena on kiinnitys asunto-osuuskunnan omistamaan asuinkiinteistöön tai kiinteistön vuokraoikeuteen.
- **Tontin vuokraaja tai myyjä:** Kunta tai kaupunki toimii usein tontin omistajana, jonka kanssa osuuskunta tekee sopimuksen hinnasta ja sopimuksen pituudesta.
- **Kiinteistövälittäjä:** Halutessaan asunto-osuuskunnan jäsen voi käyttää asuntonsa myymisessä kiinteistövälittäjää, joka vastaa uuden osuudenomistajan löytämisestä ja myyntiin liittyvien asiakirjojen hankinnasta ja sopimusasiakirjojen laatimisesta.

Säännöt saaneet vaikutteita asunto-osakeyhtiölaista

Sääntöjä on tarpeen vaatiessa muutettu asukasjäsenten toimesta. Yksi merkittävimmistä syistä sääntöjen muuttamiseen on ollut asukasjäsenten huoli siitä, etteivät he hyötyisi asuntojen hintojen noustessa sijoittamansa osuuspääoman arvon noususta. Tämän seurauksena monet asunto-osuuskunnat ovat ajan myötä alkaneet muistuttamaan hallintamuodoltaan hyvin paljon asunto-osakeyhtiöitä.

5.5 Yhteisövetoiset mallit (III, IV, VI)

Yhteisövetoisen asunto-osuuskunnan perustajat ovat oma-aloitteisia kuluttajia, jotka haluavat aktiivisesti vaikuttaa tulevaisuuden asumiseensa sosiaalista pääomaansa hyödyntäen. Asukkaat

toimivat oman asunto-osuuskuntansa kehittäjinä. Yhteisövetoisien mallien alkuun panevana moottorina ovat aktiiviset kuluttajat, jotka toimivat asukaslähtöisesti kohtuuhintaisen kodin ja turvallisen yhteisön kehittäjinä ja toteuttajina. Yhteisövetoisia malleja on tutkimusaineistoista tunnistettavissa kolme erilaista vaihtoehtoa, jotka ovat vuokraoikeusmalli, vuokraoikeusmallista hallintaoikeusmalliin tähtäävä ja hallintaoikeusmalli.

Asunto-osuuskunnan päämääriä ovat erilaisuuden kunnioittaminen ja sen jalostaminen yhteisön voimavaraksi, yksinäisyyden estäminen ja arjen apu. Lisäksi yhteisövetoiset asunto-osuuskunnat huomioivat rakentamisen ja asumisen ekologisuuden. Yhteisövetoisen mallin strategiana on toteuttaa ryhmässä toiveiden mukainen asumisyhteisö ihmisten aktiivisuutta ja sosiaalista pääomaa hyödyntäen. Malli tähtää pitkäjänteiseen asumiseen. Valtion takauslainaan perustuvissa hankkeissa vuokraoikeus voi myös mahdollistaa omistusasumiseen siirtymisen 20 vuoden kulluttua. Rakennushankkeen rahoituksena on mahdollisesti rahalaitoslainalle myönnettävä valtion takaus (ARAlta). Suunnittelu- vaiheen rahoitus (vakuudet ja riskit) on hankkeissa ongelmallinen ja sitä tulisi edelleen kehittää. Yhteisövetoisen asunto-osuuskuntien esimerkkeinä ovat Pöllökartano, Kotihelmi, Hiidenhelmi ja Athos/Kolme musketööriä.

Osuuskunnan suunnittelu alkaa rekisteröidystä yhdistyksestä

Asunto-osuuskuntaprojektin edetessä ja sitoutuneiden jäsenien lisääntyessä rekisteröity yhdistys (asunto-osuuskunta) ryhtyy miettimään tonttia, rakennuksen luonnospiirroksia, sääntöjä sekä asunto-osuuskunnan rahoitusmallia ja yhteistyökumppaneita. Aktiiviset kuluttajat tekevät asunto-osuuskunnan suunnittelutyötä, markkinointia ja puuttuvien asukasjäsenien rekrytointia. Rekisteröity yhdistys käyttää sosiaalista mediaa ja yhdistykselle perustettuja kotisivuja viestiessään jäsenilleen ja asunto-osuuskunnasta kiinnostuneille kuluttajille. Yhdistys voi aktivoitua alkupääoman hankkimiseen esimerkiksi järjestämällä myyjäisiä, jotta asunto-osuuskunnan suunnittelu saataisiin käyntiin.

Rekisteröity yhteisö kantaa vastuun osuuskunnan perustamisesta. Tämän jälkeen vastuu rahoittamisesta, rakennusprojektin onnistumisesta ja asunto-osuuskunnan ammattimaisesta johtamisesta siirtyy osuuskunnalle. Nämä vaativat yhteisön jäseniltä paljon aikaa, verkostoitumista, tiedon hankintaa ja matkustelua (vapaaehtoisuuteen perustuvaa). Tästä syystä projektien avainhenkilöt ovat usein eläkeikää lähestyviä tai jo eläkkeellä olevia. Lapsiperheiden sitoutuminen hankkeisiin on haasteellista. Yhteisövetoisen asunto-osuuskuntien mahdollisina kohderyhminä ovat aktiiviset, oman tulevaisuuden asumiseensa panostavat kotitaloudet, joilla ei ole halua tai varaa omistusasumiseen pääkaupunkiseudulla. Lisäksi kohderyhmänä ovat kotitaloudet, jotka muuttavat nykyisestä omistusasunnostaan lähemmäksi palveluita nykyistä pienempään asuntoon ja haluavat vapauttaa aiemasta asunnossaan olevan pääoman osaltaan vanhuutensa turvaksi ja aktiiviseen elämään.

Yhteisövetoisessa mallissa asukasjäsen pääsee alusta lähtien vaikuttamaan oman kotinsa, yhteistilojen ja asuinympäristönsä suunnitteluun asunto-osuuskunnassa. Osallistuessaan päätöksentekoon jo suunnittelu ja rakennusvaiheessa asukasjäsenellä on tieto kustannusten sisällöstä. Tämä kasvattaa alusta alkaen asukkaiden vastuuntuntoa ja yhteishenkeä.

Yhteisövetoisen asunto-osuuskuntamallin variaatiot

Yhteisövetoisesta asunto-osuuskuntamallista löytyy kolme erilaista variaatiota, jotka ovat markkinaehtoiseen rahoitukseen perustuva hallintaoikeusmalli sekä rahalaitoslainaan ja valtion takauksella rahoitettava vuokraoikeusmalli ja näiden välimuoto vuokraoikeudesta hallintaoikeuteen tähtäävä malli. Hallintamuodon voi muuttaa 20 vuoden kuluttua. Hallintamuodon muutos on mahdollistettu kirjaamalla yhteisövetoisen osuuskunnan sääntöihin, että asunto-osuuskunta rakennuttaa omistukseensa asunto-osakeyhtiömuotoisen asuintalon, johon osuuskunnan jäsenet ovat vuokrasopimussuhteessa 20 vuotta.

Ennakkomarkkinoinnin tarkoituksena on selvittää, onko asunto-osuuskuntamuotoiselle asumiselle kysyntää rekisteröidyn

yhdistyksen jäsenissä ja muissa kuluttajissa. Vastaavasti yhteisövetoisessa mallissa asukkaat perustavat yhdistyksen, jolloin he ryhtyvät ideoimaan asunto-osuuskunnan toimintamallia. Asunto-osuuskuntaa koskevia päätöksiä tai sopimuksia yhdistys ei kuitenkaan voi tehdä. ARA tarvitsee hakijan vakavaraisuuden, lainan takaisinmaksamisen ja vuokratalotoiminnan edellytysten arviointia varten Y-tunnuksen ja pankkitilinumeron. Ammattitaitoisen rakennuttajan saaminen hankkeelle on onnistumisen perusedellytys. Yhteisövetoinen asunto-osuuskunta voi myös hakea yhteistyökumppanikseen ammattimaisen toimijan, sillä ilman taloudellisten ja rakentamisen uskottavia resursseja tonttivarausta tai ARA:n myöntämää valtion lainatakausta on mahdoton saada. Rakentamisen riskinä on, ettei asunto-osuuskunnasta löydy tarpeeksi ammattitaitoa ja osaamista ryhmärakennuttajan vastuiden kantajaksi.

Yhteisövetoisen osuuskunnan rahoitus

Yhteisövetoisen osuuskuntien rahoitusratkaisut eroavat erityyppisissä asunto-osuuskuntamalleissa, jotka voivat olla valtion takauslainaan perustuva tai markkinaehtoinen rahoitus. Vuokraoikeusmalli ja vuokraoikeusmallista hallinto-oikeuteen siirtyvän mallin rahoitusratkaisut perustuvat valtioneuvoston takauslainaan. Hallinto-oikeusmallin rahoitus on markkinaehtoinen. Yhteisövetoisen hallinto-oikeusmallin merkittävä rahoittaja on asunto-osuuskuntaan sitoutuva asukasjäsen. Yksi suurimmista yhteisövetoisten osuuskuntamallien haasteista on asunto-osuuskuntien rahoitus suunnittelu- ja rakennusvaiheessa.

Vuokraoikeusmallissa ja vuokraoikeusmallista hallinto-oikeuteen -mallissa asunto-osuuskunnan pankkilainan vakuutena on valtion takaus 20-30 vuodeksi (valtioneuvoston takauslaina). Hallinto-oikeusmalli on rahoitettu markkinaperusteisesti. Esimerkiksi Asunto-osuuskunta Hiiden Helmi on pyrkinyt listaamaan sääntöihin mahdollisimman monia exit-vaihtoehtoja, jolla asukasjäsen voi niin halutessaan erota asunto-osuuskunnasta. Hiiden Helmessä asukasjäsen vastaa asunnon myynnistä seuraavalle asukasjäselle.

Yhteisövetoisen asunto-osuuskunnan haasteena on rakennusvaiheen hallinto. Mikä on osuuskunnan päätöksentekomalli rakennusvaiheessa ja pystyvätkö asunto-osuuskunnan jäsenet itse luomaan siihen toimivan mallin. Rakennuksen valmistuessa ja asunto-osuuskunnan jatkaessa toimintaansa on varmistettava, että asunto-osuuskunnalle löytyy ammattimainen isännöitsijätoimisto, joka kykenee tukemaan asunto-osuuskunnan hallinnossa. Avainkysymyksiä arjen toiminnassa ovat: 1) kykeneekö asunto-osuuskunta asukasjäsentensä toimesta hallinnoimaan sen (isoa) omaisuusmassaa ja velkaa ja 2) miten asukasjäsenet onnistuvat toteuttamaan arjessa hyvin pitkälle vietyä demokratiaa osuuskunnan päätöksenteossa.

Asunto-osuuskunnille on tärkeä ymmärtää, että osuuskuntaan liitettävät asenteelliset ydinajatuksot, kuten yhteistyö ja talkoohenki, ovat sopimuksenvaraista toimintaa. Se ei voi perustua kunkin asukasjäsenen sen hetkiseen "fiilikseen" eivätkä osuuskunnassa asumisen "hyveet" ja edut synny itsestään. Osuuskunnan toimivuus arjessa perustuu ennalta sovittuihin sääntöihin sekä hyvään johtamiseen ja hallintoon.

Ydinkysymyksenä asunto-osuuskunnassa on, kuinka luoda yhteiset pelisäännöt ja toimintaraamit ihmisille, jotka kiinnostuvat asunto-osuuskunnista. Näin kuluttaja voi tehdä päätöksen, onko osuuskunta hänelle mielekäs valinta asumisen ja talouden kannalta sekä millainen asunto-osuuskunta olisi kunkin kuluttajan tarpeisiin sopiva.

Yhteisövetoisessa asunto-osuuskunnassa huomioitavaa

Yhteisövetoisen asunto-osuuskuntahankkeen onnistumisen kannalta on tärkeää, että hankkeessa on tarpeeksi omaa pääomaa ja sitoutuneita toimijoita. Tavoitteena on rakennuttaa talo, jossa jokaisella on toiveidensa mukainen koti ja yhteistilat, jotka tukevat asukkaiden yhteishengen syntymistä. Osuuskunta panostaa usein mieluisan tontin hankintaan. Osuuskunnalla on oltava riittävä tekninen, taloudellinen, juridinen ja hallinnollinen asiantuntemus ja osaaminen ryhmärakennuttamishankkeen suunnitteluun, ohjaukseen ja valvontaan. Ulkopuolisia

asiantuntijapalveluita on osattava hyödyntää tarpeen vaatiessa. Asunto-osuuskunnan hallinto on myös pystyttävä hoitamaan ammattimaisesti talon valmistuttua.

Asunto-osuuskunnan on varmistettava, että sillä on käytössään luotettava, asiantunteva ja kokenut rakentaja. Asuntokauppalain mukainen RS-järjestelmää vastaava turvaamismenettely vähentäisi ryhmärakennuttamiskohteen hallinnon ja talouden hoitamista sekä rahoituksen riskejä. Yhteisövetoisessa asunto-osuuskunnassa voi olla riski, että asunto-osuuskunnan vuokra- ja tai hallintaosuuksista tulisi yksittäisten asukasjäsenien sijoitusinstrumentteja. Tällöin yksittäisen asukasjäsenen vaikutusvalta omassa asunto-osuuskunnassaan saattaisi kaventua. Erityisesti näin voi tapahtua, jos asunto-osuuskunnalla on sijoittajavetoinen hallitus.

Pitkällä tähtäimellä asunto-osuuskunnan on varauduttava pitämään yllä yhteisöllisyyteen, yhteishenkeen ja jatkuvaan kehittämiseen perustuvaa vahvaa identiteettiä osuuskunnan asukasjäsenien vaihtumisesta huolimatta. Hallintaoikeuteen perustuvassa asunto-osuuskunnassa osuuskunnan lainaa taanneiden henkilöiden on varmistettava, että osuuskunta lyhentää heidän takaamaansa lainaa pois. Yhteisövetoisessa hallintaoikeusmallissa ja vuokraoikeudesta hallintaoikeuteen -malleissa kuten myös hyödyntäjä- ja tuottajavetoisissa malleissa mahdollinen arvonnousu menee asukasjäsenille.

Yhteisövetoisen osuuskunnan kohtuuhintaisuus sen asukasjäsenille riippuu oman pääoman määrästä, yhteisön ja osuuskunnan tekemistä sopimuksista sekä asukasjäsenien talkootyöstä, asiantuntemuksesta ja toimijoiden välisestä yhteistyöstä. Asunto-osuuskunnan hallituksen ammattitaidolla, osaamisella ja viestintätäidoilla on erityisen suuri merkitys osuuskunnan tavoitteiden saavuttamisessa ja jatkossa osuuskunnan menestyksessä hallinnoinnissa.

Toimijat yhteisövetoisessa asunto-osuuskunnassa

Yhteisövetoisen asunto-osuuskunnan (vuokraoikeus, vuokraoikeusmallista hallintaoikeusmalliin sekä hallintaoikeusmallin) toimijat ja niiden vastuut ovat seuraavat.

- **Yhdistys:** Aktiivisten kuluttajien joukko perustaa usein yhdistyksen, jossa osuuskunnan suunnittelu, jäsenten rekrytointi ja mahdollinen varojen keruu aloitetaan. Tontin haku ja yhteistyökumppanin etsiminen aloitetaan jo yhdistyksen toimesta. Y-tunnus ja organisoitu toiminta tuo hankkeelle uskottavuutta.
- **Osuuskunta:** Hankkeen edetessä perustetaan osuuskunta, jonka säännöt rekisteröidään patentti- ja rekisterihallitukseen. Osuuskunta vastaa suunnittelusta, rahoituksesta, rakennuttamisesta ja yhteistyösopimuksista. Rakennuksen valmistuttua osuuskunnan hallitus vastaa hallinnosta, kiinteistön ylläpidosta ja talouden hoidosta. Uusien asukkaiden hankinnasta vastaa osuuskunta, jos se on sääntöihin niin kirjattu.
- **Yhteistyökumppani:** Mikäli kyseessä on iso kerrostalohanke, asukaslähtöinen kohde tarvitsee tuekseen uskottavan rakennusalan kumppanin, joka olisi valmis sijoittamaan hankkeeseen omaa pääomaa erityisesti suunnittelussa ja rakentamisen alkuvaiheessa. Osuuskunnan ja yhteistyökumppanin ryhmärakennuttamisvastuu määritellään keskinäisessä sopimuksessa. Suunnitteluvaiheen rahoittaminen asukkaiden/asunto-osuuskunnan omalla rahoituksella on muutoin suuri haaste,
- **Asukasjäsen:** Asukasjäsen sitoutuu noudattamaan osuuskunnan sääntöjä sekä talon järjestyssääntöjä. Kaikilla jäsenillä on yksi ääni riippumatta sijoitetun oman pääoman määrästä.
- **Tontin vuokraaja tai myyjä:** Kaupunki tai kunta toimii usein tontin vuokraajana tai myyjänä. Kunta vastaa rakennusmääräyksistä ja tontin kaavoituksesta.

- **Rahoittaja:** Pankki toimii usein hankkeen päärahoittajana. Hallintamuotoisissa malleissa merkittävä osuus rahoituksesta tulee osuudenomistajilta. Vuokraoikeus- ja vuokraoikeudesta hallintaoikeuteen malleissa yhteistyökumppani toimii usein siltarahoittajana suunnittelu- ja rakennusvaiheessa (alussa).
- **Takaaja:** Vuokra- ja vuokraoikeudesta hallintaoikeuteen mahdollistavissa malleihin on mahdollista hakea rahalaitoslainallevaltion takausta ARAlta. Hallintaoikeusmalleissa takaajana toimivat osuuden omistajat ja hallituksen jäsenet.
- **Hallinto- ja kiinteistöpalveluiden tarjoajat:** Osuus-kunta päättää, hoitavatko jäsenet hallinnon ja kiinteistön huollon joko kokonaan tai osittain itse. Suurissa osuuskunnissa nämä palvelut usein ulkoistetaan (kilpailuttamalla) sopimuksilla isännöitsijätoimistoon ja kiinteistön huoltoyhtiölle.

6. Asunto-osuuskuntamallien kehitystarpeet

Asunto-osuuskuntahankkeet ovat käynnistyneet erilaisten toimijoiden vetäminä. Suurin osa malleista on vielä suunnitteluvaiheessa. Tulevaisuudessa jää nähtäväksi, saavutetaanko menillään olevilla asunto-osuuskuntahankkeilla kohtuuhintaisuuden ja yhteisöllisyyden tavoite.

Kohtuuhintaisuus ja yhteisöllisyys muodostuvat monesta eri tekijästä. Asumisen hallintamuoto ei yksinään riitä kohtuuhintaisuuteen tai yhteisöllisyyteen. Tavoitteeseen päästään, kun kaikkien avaintoimijoiden yhteisenä päämääränä on kohtuuhintainen ja yhteisöllinen asuminen ja kun asunto-osuuskuntien toimintaa säätelevä lainsäädäntö antaa mahdollisuuden näihin päämääriin.

Ilman selkeää asuntopoliittista linjausta, ohjeistusta ja säätelyä useat asiat voivat muodostua asunto-osuuskuntamalleille ja yleistymiselle haasteiksi. Käymme niitä lävitse tarkemmin tässä luvussa 6. Lainsäädäntöä koskeviin haasteisiin keskitytään luvussa 7.

6.1 Markkinointi ja viestintä

Kuluttajasuojan kannalta markkinoinnin ja viestinnän merkitys on erittäin tärkeä. Asunto-osuuskuntien markkinoijien on viestittävä kuluttajalle ymmärrettävästi ja läpinäkyvästi, mihin kuluttaja on sitoutumassa ja mitä asumisen kohtuuhintaisuus tarkoittaa kuluttajalle lyhyellä ja pitkällä aikavälillä.

Erityisesti asukkaista koostuvissa yhteisövetoisissa asunto-osuuskunnissa uskotaan, että markkinointikuluista selviydytään omalla työpanoksella omia verkostoja ja sosiaalista mediaa hyödyntämällä.

Asunto-osuuskunnat asumismuotona ovat tuntemattomia suuralle osalle kuluttajista. Kuluttajien kannalta sekavuutta lisää se, että markkinoitavat asunto-osuuskunnat ovat uniikkeja

asumisen innovaatioita ja poikkeavat toimintatavoiltaan hyvin paljon toisistaan. Asumismuotona asunto-osuuskunta on säätelemätön, jonka seurauksena markkinointimateriaalin ja asunto-osuuskunnan sääntöjen käsitteistöstä puuttuu yhtenäisyys. Näin ollen niiden vertaaminen toisiinsa ja muihin asumismuotoihin on vaikeaa ja aikaa vievää.

“Kuluttajan kannalta asunto-osuuskunta on sekava käsite ja vaatii suurta perehtymistä, ennen kuin ymmärtää mihin on sitoutumassa. Käytössä olevat käsitteet eri asunto-osuuskunnissa vaihtelevat hyvin paljon. Tämä tekee asunto-osuuskuntien vertaamisesta hankalaa.”

Yhteisövetoinen asunto-osuuskunta

Olenneisimpia asioista asunto-osuuskuntia vertailtaessa ovat: 1) toimintamallien erityispiirteet, 2) allekirjoitettaviin sopimuksiin liittyvät oikeudet ja velvollisuudet, 3) jäsenen taloudelliset vastuut, 4) osuuskunnasta eroaminen, 5) korjausvastuut ja 6) toimintatapa muutostilanteissa. Hyvin monet näistä määritellään asunto-osuuskunnan säännöissä, joista on käytännössä tullut kunkin osuuskunnan itsenäisen hallinnoinnin työväline.

Kilpailu- ja kuluttajaviraston mukaan asunto-osuuskunta-asuntoja markkinoitaessa kuluttajalle on annettava vähintäänkin asunnon markkinointiasetuksen mukaiset tiedot.²⁹ Asunto-osuuskuntiin liittyy myös mallikohtaisia erityispiirteitä, joista tulisi viestiä selkeästi. Näin varmistetaan, että kuluttajalla on oikeat odotukset osuuden tuomista oikeuksista ja velvollisuuksista. Sopimusten tulisi olla selkeitä, jotta kuluttaja ymmärtää osuuskuntaosuuteen liittyvät oikeudet ja velvollisuudet.

Kuluttajasuojan kannalta on olennaista, että asukasjäsenen asema huomioidaan asunto-osuuskunnan säännöissä eli niissä toteutuu kohtuullisuuden periaate. Uusien asunto-osuuskuntien markkinoijat ovat osin epävarmoja, mitä markkinointimateriaalin pitäisi sisältää. Uusien asunto-osuuskuntien markkinoijat ovat hakeneet luonnosvaiheessa markkinointimateriaaliinsa ennakolausuntoja kilpailu- ja kuluttajavirastosta.

²⁹ Lisätietoja: <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2001/20010130>

Markkinoinnin ja viestinnän kehittämisehdotukset

Asunto-osuuskunnat tarvitsevat selkeän ohjeistuksen markkinointimateriaalien ja sääntöjen laadintaan. Ryhmärakennuttamislaki määrittelee kohteen markkinoinnista annettavat tiedot ja rakennuttajakonsultin tiedonantovelvollisuuden. Tällä pyritään parantamaan ryhmärakentamiseen osallistuvien asemaa.

Asunto-osuuskuntamallien monilukuisuuden vuoksi uuden asukajäsenen on vaikea ymmärtää, mihin kuluttaja on sitoutumassa lyhyellä ja pitkällä aikavälillä liittyessään asunto-osuuskunnan jäseneksi ja maksaessaan osuuspääoman (liittymismaksun). Kuluttajan pitäisi ensisijaisesti ymmärtää ryhmärakentamiseen liittyvät riskit esimerkiksi verrattuna RS-järjestelmään. Markkinointimateriaalin laadintaan tarvitaan selkeät ohjeet vähintäänkin kolmelle hallintomallille: vuokraoikeus, vuokraoikeudesta hallintaoikeuteen ja hallintaoikeus.

Selkeän ohjeistuksen myötä asunto-osuuskuntien vertaaminen keskenään ja muihin asuntomuotoihin olisi helpompaa. Yhdenmukaisen tiedon jakaminen todennäköisesti parantaisi asunto-osuuskuntien tunnettuutta ja vahvistaisi niiden asemaa markkinoilla sekä edesauttaisi projektien nopeampaa etenemistä. Kuluttajan pitäisi pystyä helposti valitsemaan asunto-osuuskuntien joukosta hänelle sopivin vaihtoehto.

Asunto-osuuskuntiin sitoutuneet asukkaat kaipaavat viranomaisten yhteistyötä ja kattavaa neuvontapalvelua. Viranomaisten ja hankkeeseen sitoutuneiden toimijoiden tulisi keskenään koordinoita sidosryhmäviestintä ja sopia keskinäisestä vastuunjaosta kohtuuhintaisuuden saavuttamiseksi. Hyvällä asiakaspalvelulla ja viestinnän sisällön yhtenäisyydellä varmistetaan tiedon selkeys ja täsmällisyys sekä kohteiden tasapuolinen kohtelu koko elinkaaren ajaksi suunnittelusta mahdolliseen lakkauttamiseen.

“Miten varmistetaan, että viranomaisten ja hankkeeseen liittyvien toimijoiden välinen viestintä ja yhteistyö toimii

neuvontapalveluiden ja kohtuuhintaisuuden saavuttamisen osalta.”

Yhteisövetoinen asunto-osuuskunta

6.2 Rakennuttajan ammattitaito ja asukaslähtöisyys

Kohtuuhintaisuuden toteutumisen kannalta on olennaista varmistaa suunnittelu- ja rakennusvaiheen kustannusten pysyminen kohtuuhintaisina laatua unohtamatta. Liiketaloudellisella periaatteella toimivan perustajaurakoitsijan tai –rakennuttajan. (‘grynderi’) puuttumisen hankkeesta uskotaan olevan yksi kustannussäästöjä tuova osatekijä asunto-osuuskuntaprojekteissa. Kohtuuhintaisen asunto-osuuskunnan rakentaminen ei kuitenkaan onnistu ilman ammattitaitoista rakennuttajaa. Rakentaminen on hyvin monimutkainen ja vaativa projekti, johon tarvitaan paljon erilaista ammattiosaamista ja taloudellista riskinkantokykyä. Asukaslähtöinen ajattelutapa vaatii rakennuttajalta ja suunnittelijoilta yhteisen tavoitteen lisäksi poikkeuksellisen selkeää toimintatapaa ja vastuunjakoa.³⁰

Rakennusliikkeen urakoima asunto-osakeyhtiö tehdään asuntokauppalain RS-järjestelmän kautta. Tällöin kaupallisella rakennusliikkeellä eli grynderillä on rakennuttajan vastuu. Toisin sanoen kuluttajan ostaessa uuden tai vielä rakennusvaiheessa olevan asunnon grynderiltä kuluttajan asema on turvattu asuntokauppalakiin kirjatulla turvajärjestelmällä. Asuntokauppalain RS-turvajärjestelmä soveltuu ainoastaan asunto-osakeyhtiön kauppaan, jossa osakeyhtiön osuudet tuottavat hallintaoikeuden huoneistoon (eli oikeuden tiettyyn asuntoon). Näin ollen se ei koske sellaisen osuuskunnan osuuden luovuttamista, jonka jäsenyys antaa oikeuden tehdä osuuskunnan kanssa ainoastaan huonevuokrasopimuksen. Asuntokauppalain 2 luvun RS-säännöksiä ei myöskään sovelleta, jos kyse on ryhmärakennuttamislain soveltamisalaan kuuluvasta asuntoyhteisömuotoisesta ryhmärakennuttamisesta (asuntokauppalaki 2 luku 1 b §).

³⁰ Korpela S. (2014): Yhteinen Talo. Ryhmärakennuttamisen ja yhteisöasumisen pohjoismainen malli.

Asunto-osuuskuntamallien kehittämisen kannalta on tärkeää huomioida, että tutkituissa mahdollistaja-, tuottaja- ja yhteisöveitoisissa asunto-osuuskuntamalleissa rakennuttajavastuun kantaa joko perustajajäsen tai asunto-osuuskunta eli asukasjäsenet, jotka toimivat ryhmärakennuttajana. Tutkimuksen yhteisövetoisen vuokraosuuskunnan pilottihankkeessarakennuttajana ja siltarahoittajana toimii yhteistyökumppanina toimiva säätiö. Asunto-osuuskunta toimii tilaajana / rakennuttajana sekä laatii rakennuttajakonsulttisopimuksen, jossa veloitetaan rakennuttajakonsultti hoitamaan rakennuttamiseen liittyvät toiminnot. Hyödyntäjävetoisissa malleissa varsinaista rakennuttajavastuuta ei ole. Asumisen aikana tapahtuvista muutostyö- ja korjausvastuista määritellään asunto-osuuskunnan ja asukasjäsenen välillä osuuskunnan säännöissä.

Tutkituissa asunto-osuuskunnissa rakennuttajavastuut ja niitä määrittelevät sopimukset, säännöt ja lainsäädäntö voidaan kiteyttää seuraavasti.

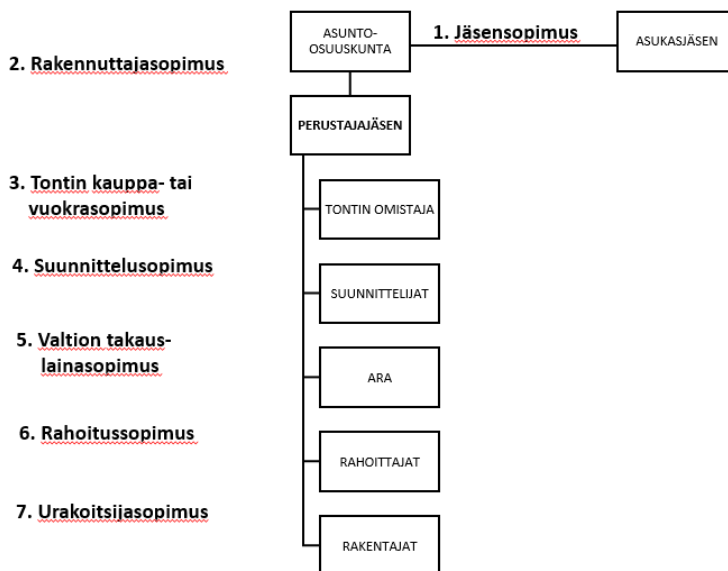
Taulukko 6.2 Rakennuttajavastuut eri asunto-osuuskuntamalleissa

Asunto-osuuskuntamallin nimi	Hallintomalli	Rakennuttajavastuun kantaja	Rakennuttajan status	Rakennuttajavastuuta koskevat sopimukset ja lainsäädäntö
1. Mahdollistajavetoinen malli	Vuokraoikeusmalli	Perustajajäsen	Rakennuttajakonsultti	Jäsenen ja asunto-osuuskunnan välinen jäsenso- pimus Asunto-osuuskunnan ja perustajajäsenen välinen rakennuttajakonsultti- sopimus
2. Tuottajavetoinen malli	Vuokraoikeusmalli	Asunto-osuuskunta/Asukasjäsenet	Ryhmärakennuttaja	Tuottajan ja asukasjäsenien välinen ryhmärakennuttamis- sopimus Ryhmärakennuttamislaki

3.	Yhteisövetoinen malli	Vuokraoikeusmalli	Yhteistyökumppani (säätio)	Perustajaura-koitsija	Jäsenen ja asunto-osuuskunnan välinen jäsensopimus Asunto-osuuskunnan ja yhteistyökumppanin välinen rakennuttajasopimus
4.	Yhteisövetoinen malli	Vuokraoikeudesta hallintaoikeuteen	Asunto-osuuskunta/Asukasjäsenet	Ryhmärakennuttaja	Ryhmärakennuttamislaki
5.	Hyödyntäjävetoinen malli	Hallintaoikeusmalli	Asukasjäsenet ja osuuskunta	NA	Asunto-osuuskunnan säännöt ja järjestyssäännöt Rakennusvalvontaviraston rakennuslupa Kaavamääräykset
6.	Yhteisövetoinen malli	Hallintaoikeusmalli	Asukasjäsenet/Osuuskunta	Ryhmärakennuttaja	Ryhmärakennuttamislaki ja keskinäiset sopimukset

Mallien rakennuttajavastuiden erityispiirteet

Mahdollistajavetoinen malli: Asunto-osuuskunnan perustajajäsen sitoutuu kantamaan rakennuttajavastuun. Perustajajäsen on rakentamisen ammattilainen. Rakennuttajan vastuut ja velvollisuudet määrittellään asunto-osuuskunnan ja perustajajäsenen solmimassa rakennuttajasopimuksessa. Perustajajäsen tekee keskeiset suunnittelua, tonttia, rahoitusta ja rakentamista koskevat päätökset ja sopimukset asunto-osuuskunnan nimissä (Kuva 6.2.1).



Kuva 6.2.1 Mahdollistajavetoisessa mallissa tehtävät sopimukset suunnittelu- ja rakennusvaiheessa

Asunto-osuuskunta (jossa jäsenenä myös perustajajäsen) ja rakennuttajakonsultti sopimuksen perusteella kantavat päävastuun suunnittelusta ja taloudesta huomioiden mahdollisuuksien mukaan asukasjäsenien toiveet suunnitteluvaiheessa rakennustoimikunnassa. Asukasjäsenet valitsevat keskuudestaan sovitun määrän jäseniä rakennustoimikuntaan. Asukasjäsenien taloudellinen vastuu suhteessa kokonaiskustannuksiin on pieni. Esimerkiksi Asunto-osuuskunta Silkissä asukkaiden maksama jäsenmaksu ja asuntokohtainen varausmaksu ovat noin 6 000 euroa.

Tuottajavetoinen malli: Tuottajan konseptoina asumisen palvelu toteutetaan kuluttajille ryhmärakennuttamishankkeena eli osuuskunta ja sen asukasjäsenet kantavat rakennuttajan vastuun. Käytännössä asukasjäsenet allekirjoittavat osuuskunnan kanssa ryhmärakennuttamissopimuksen, jonka on laatinut

tuottaja. Ryhmärakennuttamissopimuksen astuessa voimaan osuuskunta ei ole velvollinen palauttamaan kuluttajien varausmaksuja, sillä asukasjäsenellä ei ole oikeutta erota ryhmärakennuttamissopimuksesta. Ryhmärakennuttajan vastuusta voi irtautua vain hankkimalla tilalle uuden jäsenen asunto-osuuskuntaan.

Kuluttajan vastuu rakennuskustannuksista on esimerkiksi Asumisosuuskunta Koskelan Lehmuksessa 16 prosenttia asunnon hinnasta (osuus- ja liittymismaksuista muodostuva omarahoitusosuus). Käytännössä asukas pääsee vaikuttamaan lähinnä asunnon sisustusmateriaaleihin kuten rakennuttajavetoisesti toteutetuissa asuintalohankkeissa. Sisustusvaihtoehtoja on kolme, joista asukas voi valita mieleisensä. Ylimääräisistä muutostöistä asukasta veloitetaan erikseen.

Yhteisövetoinen malli: Aktiivisten kansalaisten itsensä perustama ryhmä on vastuussa asunto-osuuskuntahankkeen käynnistämisestä, taloudellisista järjestelyistä ja ammattilaisten hankkimisesta. Lähtökohtaisesti talo rakennetaan asukkaiden tarpeiden mukaan. Osuuskunta ja sen jäsenet kantavat rakennuttajan vastuun ryhmärakennuttajalain mukaisesti.

Ryhmärakennuttamishankkeessa ei ole asuntokauppalain mukaista RS-suojajärjestelmää, (RS-suojajärjestelmä suojaisi rakennusbudjetin ylittymiseltä). Ryhmärakennuttamiskohteissa ei ole myöskään grynderin kymmenen vuoden virhevastuuta. Asunto-osuuskunnan on syytä panostaa erityisen paljon hankkeen suunnitteluun ja rakennusvalvontaan. Asunto-osuuskuntahankkeissa luotettavan, kokeneen ja ammattitaitoisen rakennuttajakonsultin merkitys on erittäin suuri.

Avainasiat rakennusprojektin onnistumiselle

Hankkeen onnistumisen kannalta on keskeistä, että itseorganisoitunut ryhmä muodostuu asukasjäsenistä, joilla on samanlainen näkemys rakennutettavan asuintalon laadusta ja hinnasta. Asunto-osuuskuntahankkeeseen sitoutuessaan kuluttajien on tiedostettava rakentamisen jälkeisen ajan yhteisöllisyys. Yhteisön on pystyttävä jo alkuvaiheessa luomaan pelisäännöt

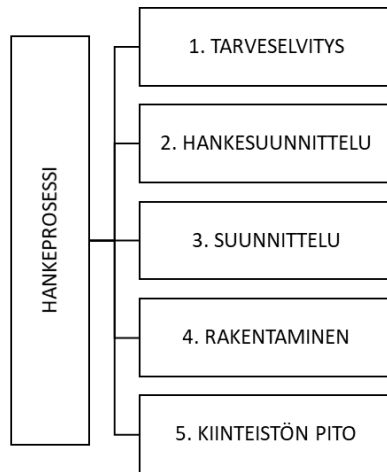
yhteisöllisyydestä asunto-osuuskunnassa. Asukkaan on koettava hyötyvänsä yhteisöllisyydestä ja oltava valmis sitoutumaan sen tuomiin velvollisuuksiin.³¹

Erityisesti hallituksen jäsenyys edellyttää asukasjäsenen ajallista panosta sekä ammattitaitoa vaativan hankkeen läpi viemiseen. Ryhmärakennuttamislaki ei pakota ammattitaitoisen rakennuttajakonsultin palkkaamista. Suuremmissa hankkeissa ulkopuolisen asiantuntijan käyttö on välttämätöntä. Talon rakentamisesta vastaa asuntoyhteisön käyttämä urakoitsija solmittavan urakasopimuksen mukaisesti. Rakennusalan yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) mukaisesti urakoitsija vastaa mahdollisesti tekemistään virheistä ja puutteista lähtökohtaisesti kahden vuoden takuuajan, joka alkaa talon vastaanottotarkastuksesta. Suunnittelijoilla ja ryhmärakennuttamiskonsultilla on sopimustensa ja lain määrittämät vastuut. Ryhmärakennuttajakonsultin vastuu on määritelty ryhmärakennuttamislaisissa. Ryhmärakennuttajakonsultilla on oltava lain 15 §:ssä tarkoitettu voimassa oleva vastuuvakuutus. Hallituksen jäsenillä on oltava hyvät vastuuvakuutukset mahdollisten virheiden kattamiseksi.

Haastateltavien mukaan ryhmärakennuttajakonsulttien määrä on Suomessa rajallinen. Myös sopivan rakentajan löytäminen voi olla haasteellista. Toteutuneissa ryhmärakennuttamiskohteissa suurimmiksi haasteiksi nähdään rahoituksen ohella asuntojen hinnoittelu, asukkaiden toiveiden yhteensovittaminen sekä lisä- ja muutostyöt. Kerrostalojen ryhmärakennuskohteissa hyvänä harjoituksena asukkaiden tulevaisuuden yhteistyölle pidettiin asuntojen keskinäistä hinnoittelua eli hintojen jyvitystä.

Asuinkiinteistön hankeprosessi ja siihen liittyvä päätöksenteko voidaan jakaa alla olevan kuvan 6.2 mukaisesti viiteen eri vaiheeseen: tarveselvitys, hankesuunnittelu, asuintalon suunnittelu, rakentaminen ja kiinteistön pito, johon paneudutaan tarkemmin luvussa 6.5 (s. 114).

³¹ Korpela, S. (2014): Yhteinen talo. Ryhmärakennuttamisen ja yhteisöasumisen malli.



Kuva 6.2.2 Asuintalon hankeprosessin ja päätöksenteon vaiheet

Tarveselvityksessä varmistetaan riittävän suuri ja kiinnostunut asukasryhmä, jolla on tarve ja halu rakennuttaa asunto-osuuskunta. Tarpeen todettuaan asukasryhmä on valmis viemään hanketta ja talosuunnitelmiaan eteenpäin. Hankesuunnitteluvaiheessa tehdään investointipäätös. Suunnitteluvaiheessa tehdään toteuttamissuunnitelma ja rakentamisvaiheessa rakentamispäätös. Kiinteistön pitovaiheessa tehdään isännöintiin ja kiinteistön huoltoa koskevia päätöksiä.

Jokaisessa työvaiheessa tarvitaan monenlaista asiantuntemusta ja luotettavaa yhteistyötä eri toimijoiden välille. Kohtuuhintainen ja laadukas lopputulos edellyttää ammattimaista ja laadukasta suunnittelua, rakennusvalvontaa ja projektijohtoa.

Asunto-osuuskuntahankkeiden vetäjien tulisi määritellä selkeästi hankkeen rakennuttajan vastuut ja velvollisuudet. Rakennuttajalla pitäisi olla riittävästi ammattitaitoa ja taloudellista riskinkantokykyä selvittää vastuustaan. Hankkeeseen sitoutuvien asukkaiden on ymmärrettävä kustannusten kertyminen hankkeessa. Toisin sanoen, mitä pidemmälle hanke etenee, sitä kalliimmaksi hankkeesta vetäytyminen tulee sen osapuolille. Asunto-osuuskunnan vetäytyminen hankkeesta on aina riski rahoittajille ja takaajille.

Asunto-osuuskunnan kohtuuhintaisuuden ja yhteisöllisyyden toteutuminen vaatii rakennuttajalta riittävän ammattitaidon ja asukaslähtöisyyden.

6.3 Tontti ja sitä koskevat kaavamääräykset

Kilpailu rakennettavista tonteista on kova kasvualueilla, joissa kysyntä on olennaisesti suurempi kuin tarjonta. Tontin hinnan määräävin tekijä on sijainti. Keskusta-alueen tontit ovat kaikkein halutuimpia ja kalleimpia. Palveluiden läheisyys ja hyvien liikenneyhteyksien lisäksi tontin hintaa nostavat muun muassa meren tai järven läheisyys.

Kaupungit ja kunnat vastaavat maa- ja tonttipolitiikasta sekä kaavamääräyksistä. Ne usein myös omistavat merkittävän osan rakennettavasta maasta. Esimerkiksi Helsingin kaupunki omistaa maa-alueestaan noin 70 prosenttia. Asunto-osuuskuntien on päätettävä, ostetaanko tontti omaksi vai päädytäänkö vuokratonttiin. Tämä päätös riippuu myös tonttitarjonnasta. Esimerkiksi Tampereella ja Helsingissä valtaosa tonteista vuokrataan, eikä niitä yleensä ole edes mahdollista ostaa. Tontin houkutteleva sijainti ja suuri maansiirtotöiden määrä nostavat olennaisesti hankkeen kokonaiskustannuksia asunnon hallintamuodosta riippumatta.

Lyhyellä tähtäimellä vuokratontin hankkiminen tulee edullisemmaksi, mutta pitemmällä aikavälillä oma tontti hillitsee asumisen kuluja. Hyvällä paikalla kaupungissa sijaitsevalla tontilla on jatkossa myös merkittävä vakuusarvo ajatellen tulevaisuuden korjausinvestointeja.

Kaupunkien ja kuntien intressi tonttien suhteen on kaksijakoinen. Niiden tavoitteena on parantaa kerrostaloasumisen vetovoimaa ja monipuolisuutta lisäämällä rakentajien välistä kilpailua sekä löytää uusia innovatiivisia ratkaisuja rakentamiseen ja asumiseen. Toisaalta tonttivaranto on kaupungeille ja kunnille merkittävä tulonlähde muun muassa infran rakentamiseen.

Esimerkiksi Helsingissä kaupungissa tontin luovutuksessa noudatetaan asumisen ja maankäytön ohjelmaa (AM-ohjelma), joka tehdään yleensä neljäksi vuodeksi kerrallaan. Uusissa maapoliittisissa linjauksissa tavoitellaan avoimuutta ja läpinäkyvyyttä. Vuonna 2016 laaditun Helsingin AM-ohjelman tavoitteena on, että uusilla asuinalueilla on 25 prosenttia ARAn pitkän korkotuen vuokra-asumista, 30 prosenttia välituotannon asumista (Hittas, asumisoikeusasunnot, osaomistus-asunnot) ja 45 prosenttia sääntelemätöntä tuotantoa.

Valtion takauslainaan perustuvat asunto-osuuskuntahankkeet soveltuvat asukkaille, joilla on mahdollisuus rahoittaa vaadittava pääomapanostus (usein liittymismaksumuodossa). Asunto-osuuskunnan jäsenille ei ole tulo- ja omaisuusrajoitteita. Valtion takauslainan edellyttämän 20 vuoden vuokrasopimuksen ei katsota olevan riittävä kriteeri hintasäännöstelylle asumiselle, koska takauslainassa ei ole mitään elementtiä, joka takaisi hintasääntelyä. Asunto-osuuskuntia ei luokitella markkinaehtoisten tonttien hakijaksi, mutta takauslainalla rahoitettavat kyllä

Monet tutkimusaineiston Helsingin kaupunkiin suunnitteilla olevista asunto-osuuskuntahankkeista ovat saaneet tonttivarauksensa osallistuessaan Kehittyvä kerrostalo (Keke) -ohjelmaan³². Kun hanke saa Keke-puollon, hanke hakee kaupungilta yleiseltä tontinvarauskierrokselta tontin, käydään tonttineuvottelut, jonka jälkeen kaupunki päättää varaako tontin. Hanke voi halutessaan neuvotteluvaiheessa kieltäytyä tarjotusta tontista. Tonttivarauksen ehtona on hankkeen toteuttaminen voimassa olevan asemakaavan mukaisesti ja noudattamalla siihen liittyviä viranomaispäätöksiä. Tonttivaraus on voimassa kaksi vuotta, jonka aikana rakennuttajan on tehtävä yksityiskohtaiset suunnitelmat asuinrakennuksesta ja haettava sille rakennuslupaa. Neuvotteluvaiheessa on tiedossa tontin hintahaarukka, mutta lopullinen tontin vuokra määräytyy vuokrasopimusta allekirjoittaessa. Kaupunkien vuokrapäätösprosessit voivat venyä yllättävän pitkiksi.

³² Kehittyvään kerrostalo-ohjelmaan osallistuminen ei ole edellytys tontin saamiseen.

Asunto-osuuskunnat (kuten muutkin asumismuodot) tavoittelevat usein markkinahinnaltaan korkeita tontteja, jotka sijaitsevat lähellä palveluita ja hyvien liikenneyhteyksien varrella. Kaavamääräykset esimerkiksi autopaikoista nostavat rakennuskustannuksia. Autopaikkoja koskevista poikkeusluvista ja mahdollisista yhteiskäyttöautojen vaikutuksesta autopaikkoihin tulee neuvotella hyvissä ajoin kaavoittajan ja rakennusvalvonnan kanssa. Pakolliset autopaikat nähdään usein rakennusvaiheessa karsittavina rakennuskustannuksina, ja riittävien autopaikkojen tarve nähdään myöhemmin. Monissa kaupungeissa pysäköintipolitiikka määrittää pysäköintinormin eri alueille sekä muun muassa yhteiskäyttöautojen tuomat helpotukset. Sen perusteella voi hakea poikkeamislupaa. Kaupalliset toimijat voivat myös rakentaa parkkipaikkoja, ja asukkaat niin halutessaan voivat vuokrata heiltä autopaikan.

Kaupunkien ja kuntien on noudatettava tonttien hinnoittelussa EU:n valtioneuvoston suosituksia

Osuuskuntahankkeet eivät ole EU:n SGEI-tukisäännöksiin määrittelemää sosiaalista asuntotuotantoa. Tonttien hinnoitteluun liittyvät kriteerit eivät siten ole yksinomaan kaupunkien päätettävissä, sillä EU:n valtioneuvoston suosituksien määrittelevät sosiaalisen asuntotuotannon kriteerit.

Yhteisöveltoiset asunto-osuuskunnat kokevat haasteellisena markkinahintaisen tonttipolitiikan kaupungeissa. On kuitenkin muistettava, että EU:n valtioneuvoston suosituksen mukaan kunnan luovuttaessa tontin jollekin toimijalle markkinahintaa alhaisemalla hinnalla, tämä katsotaan valtion tueksi. Tällainen tuki on mahdollinen vain sosiaalisen asuntotuotannon tapauksessa. Jos rakennuttaja ei rakennutakaan tontille sosiaalista asuntotuotantoa, tämän pitää maksaa tontin käyvän hinnan ja ARA-hinnan erotus takaisin. Tämä ei siis ole kunnan tai ARA:n ym. tahojen päätettävissä oleva asia, vaan tulee EU-lainsäädännöstä.

Näin ollen asunto-osuuskunnissa tulisi ymmärtää, että kehittämistarpeissa ja -suosituksissa tulee huomioida EU:n lainsäädännöstä tulevat realistiset reunaehdot. Tonttien hinnoittelun tulee olla asuntopoliittisesti oikeudenmukainen ja kohdella erilaisia rahoitusmuotoja tasapuolisesti.

6.4 Rahoitus ja vakuudet

Asukkaan aseman ja tontin sijainnin lisäksi vaikeus sopivan rahoitusmallin löytämisessä nähdään hidastavan asunto-osuuskuntahankkeen etenemistä. Erityisesti suunnittelun ja rakentamisen alkuvaiheen rahoitus ovat etenemisen pullonkauloja. Asunto-osuuskuntamallien ja niitä tukevan lainsäädännön tulisi olla selkeitä, jotta pankit kykenisivät tekemään standardoituja riskianalyysyjä asunto-osuuskuntahankkeista. Ennen tätä on vaikea nähdä, että asunto-osuuskuntien rahoittaminen vakiintuisi osaksi pankkien liiketoimintaa. Asunto-osuuskuntien yleistymisen asumismuotona Suomessa edellyttää siihen tarkoitukseen suunniteltua rahoitus- ja takuumallia, joka olisi selkeästi säännelty.

Osuuskuntien käyttämän valtion takaustalouden puutteena on pidetty, että se kohdistuu ainoastaan vuokrakohteiden rahoittamiseen. Toiseksi takaustalona sallii kokoontumis- ja harrastetilojen rahoittamisen rajoitetusti. Kolmanneksi laina ei mahdollista ulkopuoliseen käyttöön vuokrattavien tilojen rahoittamisen takaamista. Liiketiloja ei hyväksytä rahoituksen piiriin.

Yhteisölliseen omistukseen perustuvan asunto-osuuskunnan rahoittaminen ilman asunto-osuuskuntasääntelyä on pankeille haasteellista. Pankeilla ei ole vakiintunutta rahoitusmallia asunto-osuuskunnille, vaan jokainen asunto-osuuskunnan rahoituspäätös tehdään tapaus kerrallaan.

Pankkisääntelyn mukaan rahoituslaitosten on selvitettävä vakuuksien ohella velallisen maksukyky. Rahoittajan kannalta hanke on riskipitoinen, jos velallinen on yhteisomistuksessa oleva asunto-osuuskunta ja sillä on hyvin vähän omaa pääomaa. Osuuskunnan sääntöjä voidaan muuttaa ilman rahoittajan

suostumusta, jollei erikseen kuhunkin tapaukseen räätälöity rahoitussopimus sisällä tästä erityisehtoja. Menettelytapana tämä on raskas. Pankit tarkastelevat myös asunto-osuuskuntien maksukykyä, jos asunnot ovat vajaakäytössä tai osa asunto-osuuskunnan jäsenistä ei selviydy vastikkeistaan tai vuokristaan. Riskitilanteet tulisi selkeästi määritellä säännöissä.

”Kun ei ole asunto-osuuskuntalainsäädäntöä tai muuta säätelyä olemassa, selkeää määritelmää asunto-osuuskunnalle ei ole. Lainsäädäntökehikon puuttuminen hidastaa ja hankaloittaa rahoituspäätöstä merkittävästi: Selkeä malli ja siihen säädöspohja selkeyttäisi riskin ja pankkisääntelyn mukaisen vakuusvaatimusten arvioinnissa.”

Rahoittaja

Pankin kannalta valtion täytetakaukseen sisältyy kaksi ongelmaa. Ensiksi pankki saa periä omat saamisensa vasta sen jälkeen, kun kiinteistö on realisoitu. Kiinteistön muuttaminen likvideiksi varoiksi voi viedä kohtuuttomasti aikaa, sillä asuntojen myyntiajat voivat venyä. Yleensä tällaisessa tilanteessa realisoidaan koko kiinteistö eli joku sijoittaja ostaa koko talon ellei asukkaat pysty lunastamaan kaikkia asuntoja. Koko kiinteistön arvo on silloin jotain muuta kuin yksittäisten asuntojen arvojen summa.

Asunto-osuuskunnat ja niiden asukasjäsenet näkevät ongelmallisena asunto-osuuskuntien vakuusarvon määrittämisen. Toisin sanoen asunto-osuuskunnan vuokraoikeuden osuus ei kelpaa kuluttajan pankkilainan vakuudeksi. Asukasjäsen joutuu ottamaan henkilökohtaisen pankkilainan osuuden ostamiseen tai on velvollinen hankkimaan uuden asukkaan ja määrittelemään tälle osuudelle arvon. Osuuden vakuusarvon määrittely on vaikeaa.

”Asunto-osuuskunnan vuokraoikeuden osuus on niin eksoottinen eikä sitä tunnisteta missään regulaatiossa, joten se ei kelpaa pankkilainan vakuudeksi. Esimerkiksi 15 vuoden kuluttua hyvällä paikalla sijaitsevan asunto-osuuskunnan osuudella on varmasti arvoa. Vuokraoikeus pitäisi määritellä lainsäädännössä siten, että se vastaa esimerkiksi jotain asunto-osaketta. Tiedettäisiin, että tämä toimii näin ja mistä arvo muodostuu. Tietty pysyvyys, ettei joka

kerta tarvitse katsoa jonkun osuuskunnan sääntöjä. Joku asuntokohtainen jyvitys voisi toimia. Pitäisi myös tietää, miten osuuskunnan varat muodostuvat.”

Vuokraoikeudesta hallinto-oikeuteen -mallin perustajajäsen

Yhtenä ratkaisuna tähän voisi olla, että osuustodistukset olisi jyvitetty asunnoittain. Tämä voisi olla askel suuntaan, jossa asunto-osuuskuntien osuudet liitettäisiin tulevaisuudessa huoneistotietojärjestelmään.

”Tässä vaiheessa ei ole edellytyksiä ottaa asunto-osuuskuntia huoneistotietojärjestelmään. Se edellyttäisi käytännössä sitä, että säädettäisiin erityinen asunto-osuuskuntalaki, jossa määriteltäisiin yhtenäisiä toimintamalleja osuuskunnille sekä muun muassa yhtenäinen ja pysyvä vakuuskohde, johon voitaisiin panttauksia kohdentaa. Nyt nuo asiat perustuvat asunto-osuuskuntien sääntöihin yleisen osuuskuntalain lisäksi, eikä se ole riittävä perusta huoneistotietojärjestelmän näkökulmasta.”

Asiantuntija

Rahoittajan tulisi myös varmistua siitä, että asunto-osuuskunta on kykenevä huolehtimaan rakennuksen kunnossapidosta ja korjausvastuusta. Pankit eivät mielellään rahoita yli 20 vuoden hankkeita, sillä ensimmäiset isot korjaukset tulevat ajankohittaiseksi tuolloin. Osuuskunnat voivat ajautua tilanteeseen, jossa samanaikaisesti maksettaisiin jäljellä olevaa rakentamislainaa ja uutta korjauslainaa. Tämän seurauksena asumiskustannukset voisivat nousta kohtuuttoman suuriksi ja osuuskunnan jäsenet ajautua maksuvaikeuksiin.

Asunto-osakeyhtiöt ovat hyvin säänneltyjä, ja pankeilla on olemassa niille selkeä ja vakiintunut rahoitusmalli. Asunto-osuuskuntien kohdalla tilanne on toinen. Asunto-osakeyhtiöihin verrattuna asunto-osuuskuntien rahoitus on haastavampaa. Lainasäädännön puuttuessa jokainen pankki tekee tapauskohtaisesti

arvion asunto-osuuskunnan toimintamallista. Asunto-osuuskuntien rahoitusjärjestelyt ovat siis suuritöisiä rahoituksen myöntäjälle, takaajalle sekä sen tarvitsevalle asunto-osuuskunnalle ja sen jäsenille. Juristit laativat tapauskohtaisen sopimuksen asunto-osuuskunnille, joka on hyvin kustannustehotonta ja tuo velalliselle lisäkustannuksia rahoituksen myöntämisessä. Asunto-osuuskunnan lainsäädännön tarkentamisella ja yleisesti hyväksytyjen asunto-osuuskuntien sääntöjen malliratkaisuilla pystyttäisiin määrämuotoistamaan asunto-osuuskunnan kanssa tehtävien sopimusten ehtoja ja muodostamaan rahoituksen myöntämiseen liittyviä markkinakäytäntöjä.

Rahoitukseen tarvitaan uusia innovatiivisia markkinaehtoisia rahoitusratkaisuja. Korkea lainoitusaste eli pieni oman pääoman osuus ja erittäin pitkät laina-ajat ovat haastava yhtälö markkinoita edullisemmalla hintatasolla. Tämä voisi edellyttää valtion (tai kuntien) myöntämiä uusia takausratkaisuja ja/tai asunto-osuuskunnan oman pääoman kasvattamista.

*"40 vuoden laina-aika pitäisi jotenkin saada vuokraoi-
keusmalleissa ratkaistua, että kustannuksia saadaan ta-
sattua. Joko niin, että kaupunki, kunta tai valtio tulee
apuun. Pankki ei yksin sitä voi ratkaista".*

Rahoittaja

Asunto-osuuskuntien kohtuuhintaisuus pitää varmistaa tuleville sukupolville. Asunto-osuuskunnista ja niiden osuuksista ei saisi tulla sijoittajien ja osuuden omistajien velkavipuinstrumenttia. Niitä ei ole tarkoitettu sijoituskohteeksi, jolloin valtion takauslaina päättyisi rahoittajan tai osuuskunnan pääoman tuoton kasvattamiseen velkavipua hyödyntämällä.

Rahoitusratkaisut eivät pelkästään ole ratkaisevassa asemassa kohtuuhintaisen asumisen järjestämisessä. Rakentamisen tekniset ratkaisut ja muut rakentamiseen ja maankäyttöön liittyvät säädökset ovat samoja kaikille riippumatta yhtiömuodosta. Rakentamisen korkea hinta on ensisijaisesti niiden aiheuttamaa.

Mahdollisuus hakea valtiontakauslainaa on lisännyt kiinnostusta ryhtyä toteuttamaan asunto-osuuskuntahankkeita. Valtiontakauslainaa ei ole kuitenkaan varsinaisesti suunniteltu asunto-osuuskuntien rahoittamiseen, joka huomioisi asunto-osuuskunnan elinkaaren vaiheet (suunnittelu, rakentaminen, asuminen, jälleen markkinointi ja purkaminen). Asumisen kohtuuhintaisuuden ja asukkaiden yhteisöllisyyden huomioiva mahdollinen uusi asunto-osuuskuntien rahoitusmalli vaatisi toteutuakseen valtakunnan tason päätöstä asunto-osuuskuntaselvitysryhmän perustamisesta. Asian eteenpäin viemiseksi asuntopolitiikasta vastaava ympäristöministeriö kutsuisi työryhmän, jossa olisi edustettuina avaintoimijat, kuten kuluttajista muodostunut asunto-osuuskunta, maanomistaja ja kaavoittaja (kaupunki/kunta), rahoittaja, rakentaja, finanssivalvonta, valtiovarainministeriö, oikeusministeriö, Kilpailu- ja kuluttajavirasto, verohallinto sekä ARA (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus).

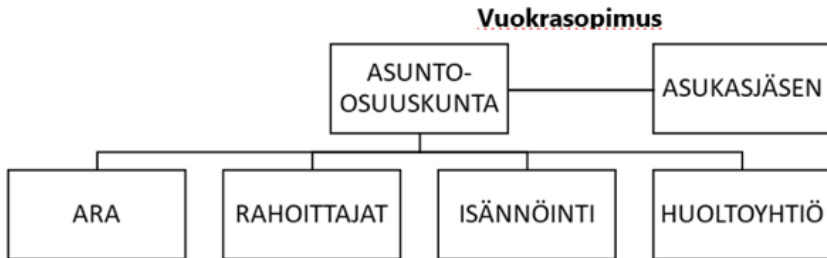
6.5 Hallinto ja kiinteistön hoito

Hallinnon ja kiinteistön hyvä hoito vaikuttavat merkittävästi asumisen kustannuksiin sekä omaisuuden arvon säilymiseen. Pysyvästi kohtuuhintainen asuminen edellyttää korjauskustannuksiin ajoissa varautumista. Asunto-osuuskuntien isännöinnin osaajia on maassamme vähän. Erityisesti pienille asumisyhteisöille on vaikea löytää ulkopuolista isännöintipalvelun tarjoajaa. Isännöinnissä tulisi ymmärtää osuuskunnan säännöt ja periaatteet, ja kiinteistön ylläpidossa tulisi siis huomioida osuuskunnan säännöt mitä on sovittu kiinteistön sen asuntojen ylläpito- ja korjausvastuista.

Asunto-osuuskuntien yleistyessä olisi varmistettava asunto-osuuskuntien erityispiirteiden opetus osana isännöintikoulutusta. Myös asukasjäsenten koulutuksesta tulisi huolehtia. Asukkaiden sitoutuminen, avoin ja läpinäkyvä talouden hoito sekä tätä tukeva viestintä on keskeistä asunto-osuuskunnissa.

Mahdollistajavetoisessa mallissa perustajajäsen sitoutuu ottamaan rakennusvaiheessa vastuun osuuskunnan talouden hoidosta isännöinnistä ja kiinteistöhuollosta. Rakennuksen

valmistuttua vastuu siirtyy osuuskunnan hallitukselle, joka tarvittaessa huolehtii palveluiden kilpailuttamisesta. Asukasjäseniä kannustetaan osallistumaan kiinteistön ja piha-alueiden hoitoon.



Kuva 6.5 Hallinnon ja kiinteistön hoito vuokramallissa

Kiinteistön arvon ja asumiskustannusten kohtuullisuuden säilymisen kannalta on varmistettava asunto-osuuskunnan hallituksen ammattitaito (jossa olisi edustettuna kiinteistön ylläpitoon liittyvä osaaminen), jäsenten oma työpanos sekä palvelun tarjoajien kustannustehokkuus ja laatu.

6.6 Yhteisöllisyyden syntyminen

Kohtuuhintainen asuminen ja asukkaiden kiinnostus yhteistyöhön muiden osuuskunnan jäsenten kanssa ovat asunto-osuuskuntien kantavia arvoja. Kuluttajia kiinnostaa asunto-osuuskunnissa yhteisön tuki arjessa, laadukkaat yhteiset tilat ja mahdollisuus vaikuttaa omaan asumiseensa.

Osuuskunnan periaatteena on vapaaehtoinen osallistuminen sen toimintaan. Käytännössä yhteisöllisyys lähtee asukkaiden itseorganisoitumisesta, jolloin jokainen asukas löytää oman roolinsa. Tehtäviä ja vastuita on hyvä vaihtaa tarpeellisin väliajoin.

Yhteisöllisissä malleissa yhteisö rakentuu ensin ja sitten yhteisön pohjalta muodostunut asunto-osuuskunta rakennuttaa talon. Suunnittelu- ja rakennusvaiheessa tehdään paljon talkootyötä, ja samalla ihmiset oppivat tuntemaan toisensa. Toiminnan

arvot ja läpinäkyvyys vahvistavat keskinäistä luottamusta. Kaavamääräykset luovat raamin asunnoille ja mahdollisesti myös yhteisille tiloille. Rakennuksien yhteistilat ja erilaiset tilaisuudet tarjoavat mahdollisuuden ihmisten sosiaalisten kontaktien rakentumiselle osuuskunnille. Asukkaiden vaihtuessa olisi asunto-osuuskunnassa huolehdittava, että uudet asukkaat toivotetaan tervetulleiksi ja heidät opastetaan talon tavoille.

Esimerkiksi Osuuskunta Pöllökartanon on perustanut ryhmä, joita yhdisti visio yhteisöasumisesta ja lähellä olevasta vertaistuesta. Osuuskunnan perusajatuksena on asukkaiden kyky sopeutua ikääntymiseen ja sen mukanaan tuomiin haasteisiin. Osuuskunta Pöllökartanossa yhteisöllisyyden kannalta on keskeistä asukkaiden laaja ikäjakauma sekä toisiaan täydentävät tiedot ja taidot. Osuuskunnassa on haluttu varmistaa ihmisten tasa-arvoisuus. Esimerkiksi suunnitteluvaiheessa osuuskunta hylkäsi vaihtoehdon, jossa osan rakennuksesta olisivat omistaneet yksityiset henkilöt ja osan osuuskunta. Osuuskunta noudattaa periaatetta, jossa jokaisella jäsenellä on yksi ääni riippumatta sijoitetun alkupääoman suuruudesta. Pöllökartanon kantavana ajatuksena on, että yhdessä tehden saadaan enemmän aikaiseksi kuin jokainen yksin.

Toisessa ääri-laidassa mahdollistajavetoisessa mallissa perustajajäsenellä on veto-oikeus keskeisiin osuuskunnan päätöksiin. Perustajajäsenen keskeinen rooli saattaa heikentää asukasjäsenien motivaatiota yhteisten asioiden hoitoon ja keskinäiseen naapuriapuun. Perustajajäsenen ja asukkaiden välille tulisi syntyä luottamus jo heti alusta alkaen. Viestinnän selkeydellä ja päätösten läpinäkyvyydellä on suuri merkitys luottamuksen rakentamisessa. Yhteisöllisyyden toimivuuden kannalta saattaa olla haasteellista asukkaiden erilainen osallistumisaste osuuskunnan toimintaan. Esimerkiksi kiinteistön ja pihan hoitotöihin osallistumisen pitäisi näkyä edullisempina asumiskustannuksina.

Toimivan yhteisöllisyyden lähtökohtana on asukkaiden ymmärrys asunto-osuuskunnasta ja sen toiminnasta sekä siitä, mitä osuuskunta edellyttää asukasjäseniltään. Patentti- ja rekisterihallitukseen rekisteröitävät osuuskunnan säännöt määräävät

osuuskunnan toimintaa. Tämän lisäksi asunto-osuuskunta tarvitsee selkeät järjestyssäännöt ja mahdollisen asumisen oppaan.

Mahdollisessa asunto-osuuskuntalaissa tulisi huomioida, että yhteishankinnat voitaisiin toteuttaa äänten enemmistöllä. Yhteishankintojen tekeminen on koettu monessa asunto-osakeyhtiössä liian hankalaksi, sillä asunto-osakeyhtiölaki vaatii tähän 2/3 osakkeenomistajien enemmistöpäätöksen.

6.7 Palvelut ja niiden toteuttaminen

Asunto-osuuskuntien perustehtävänä on asumispalveluiden tarjoaminen jäsenilleen. Asunto-osuuskunnassa voi olla työtiloja, joita ne vuokraavat jäsenilleen. Asunto-osuuskuntahankkeissa on suunnitteilla myös ulkopuolisille vuokrattavia liiketiloja. Asumisen ulkopuolelle luokiteltavat palvelut tulisi rahoittaa markkinaehtoisesti, jolloin ne vaativat yksityiset vakuudet, sillä valtion takauslaina ei niihin sovellu.

Asunto-osuuskunnan toiminnan vakiintumisen jälkeen olisi luonteva katsoa, haluaako asunto-osuuskunta laajentaa palveluitaan. Asunto-osuuskunnan tulisi tarkkaan harkita, millä tavalla muut palvelut organisoidaan esimerkiksi osana asunto-osuuskuntaa, vai perustetaanko muita palveluita varten esimerkiksi alusta- tai työosuuskunta³³. ARAn suositus on, että palveluosuuskunnat perustetaan erikseen, ja asunto-osuuskunta on omana toimintonaan. Toimialan laajentaminen saattaa edellyttää lisävaatimuksia hallituksen jäsenille ja vakuutusten kattavuudelle. Asunto-osuuskuntien palveluista Suomessa ei ole vielä kertynyt käytännön kokemusta. Asunto-osuuskunnat voisivat jakaa näihin liittyviä hyviä käytäntöjä esimerkiksi asunto-osuuskuntien yhteisesti perustaman yhdistyksen tai sähköisen palvelualueen kautta.

³³ Osuustoimintayritykset ovat jo merkittäviä palveluiden tuottajia esim. Jusila, J., Leskelä, R.-L., Hänninen, J., Frondelius, E., Leminen, S., Noro, K., Pitkänen, L., & Rissanen, A. (2019). Osuustoiminta ja järjestötoiminta sosiaali- ja terveyspalveluissa. Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminta. 95 p.

6.8 Tulevaisuus: Kokemuksia kohtuuhintaisesta ja yhteisöllisestä osuuskunta asumisesta

Asukkaiden sitoutuminen vaikeaa

Pysyvien toimintamallien puuttuessa hankkeita on suunniteltu useita vuosia, mutta rakennusvaiheeseen ei ole edetty. Suurimmat haasteet ovat liittyneet tonttiin ja rahoitusjärjestelyihin. Yhteisövetoisissa malleissa suunnitteluvaiheessa on korostunut toimivan konseptin rakentamisen sekä kokonaiskustannusten laskemisen vaikeus. Tonttivuokra määräytyy useissa kaupungeissa lopullista vuokrasopimusta allekirjoitettaessa. Ilman hintatietoja kohteen markkinointia suuremmalle kohderyhmälle ei ole voitu aloittaa. Myös alkuvaiheessa kiinnostuneiden sitoutuminen hankkeisiin on ollut vaikeaa johtuen niiden hitaasta etenemisestä.

Suunnittelun ja rakentamisen koordinoitu yhteistyö

Kustannussäästöjä voitaisiin saada esimerkiksi rakentamalla samanaikaisesti koko kortteli. Kaupunkien asuntopolitiikka voi kuitenkin määrätä, että erilaisia asumisen hallintamuotoja on samanaikaisesti samassa korttelissa. Yhteisten mallikirjojen luominen, olemassa olevien piirustusten monistaminen ja moduulirakentaminen toisi yhteisiä kustannussäästöjä. Suunnittelun tulisi lähteä tavoitebudjetista.

Yhteisövetoiset kohteet tarvitsevat rakennusalan ammattilaisten ja vertaisryhmien tukijoukon

Yhteisövetoiset asunto-osuuskuntahankkeet vaativat onnistuakseen luotettavan ja ammattitaitoisen rakennuttajakonsultin. Suunnittelijan ja rakentajan huolellinen kilpailutus on keskeistä. Kilpailutuksessa ratkaisevana tekijänä ei ole pelkästään hinta vaan siinä tulisi huomioida myös referenssit/kokemus ja rakentajan vakavaraisuus. Hyvä suunnittelu ja riittävä suunnittelu-aika maksavat itsensä takaisin. ARAn rooli kustannusten ohjaajana on tärkeää. Verkostoituminen ja aktivoituminen esimerkiksi

Ryhmärakennuttajat ry:ssä voisi olla luontainen tapa yhdistää resurssit rakentamisessa ja yhteisöllisyyden luomisessa.

Nuoria ja lapsiperheitä kaivataan lisää asunto-osuuskunta-hankkeiden kehittäjiksi

Ihmisten mahdollisimman laaja ikäjakauma vahvistaisi asunto-osuuskunnan osaamista ja resilienssiä. Tutkituissa asukaslähtöisissä osuuskunnissa aktiivisten jäsenten joukko koostui pääasiassa ikääntyvistä ihmisistä. Nuoret ja lapsiperheet eivät ole vielä löytäneet asunto-osuuskuntia samalla tavalla kuin eläkeikää lähestyvät kotitaloudet. Osittain tämä on selitettävissä ajan puutteella.

Asukkaat muuttavat kaikenlaisista asuntomuodoista

Osuuskuntaan muuttavilla asukkailla on omistusasunto-, asumisoikeusasunto- ja vuokra-asumisasuntotaustaa. Osuuskunnan ja sen asukkaiden olisi varauduttava siihen, että asunto-osuuskunnan asukkaiden keskinäiset toimintatavat voivat olla hyvin erilaisia, joten sisäiselle koulutukselle voi olla tarvetta.

Yhteisöllisyyden toteuttaminen käytännössä vaatii suunnitelmaa

Uusien asunto-osuuskuntiin on hakeutumassa asukkaita, jotka haluavat panostaa yhteishenkeen ja asunnon mieluisaan sijaan. Toisilleen vieraista koostuvalla ryhmällä saattaa olla haasteita yhteisöllisyyden rakentamisessa. Esimerkiksi kaikki asukasjäsenet eivät halua osallistua yhteisiin talkoisiin, eikä tarvitsekaan. Osuuskunnan olisi pystyttävä luomaan sopiva toimintatapa jo etukäteen, miten osuuskunta tukee asukkaiden yhteisöllisyyttä ja miten asukkaat tukevat osuuskunnan yhteisöllisyyttä.

Mallien pysyvyys ja yksiselitteisyys

Mahdollistajavetoisessa mallissa osuuskunnan säännöt tähtäävät osuuskunnan pysyvyyteen ja vakauteen. Esimerkiksi

osuuskunnan purkaminen edellyttää pitkäaikaista harkintaa sen perustajajäseneltä. Tällä on pyritty estämään asunto-osuuskunnan muuttaminen omistusasunnoksi tai sijoituskohteeksi. Esimerkiksi Järvenpään Mestariasunnot Oy:n perustamassa asunto-osuuskunta Silkissä lakkauttaminen vaatii perustajajäsenen suostumuksen ja kahden perättäisen asunto-osuuskuntakokouksen päätöksen.

6.9 Tulevaisuuden tarpeisiin muokkaantuvat mallit

Asunto-osuuskuntamallit ovat moninaisia, ja ne muokkautuvat jatkossakin tulevaisuuden tarpeisiin. Omistaja voi tehostaa toimintaansa ja estää segregatiota siirtämällä vuokratalokiinteistönsä osuuskunnan käyttöön. Esim. Järvenpään Mestariasunnot on harkinnut myyvänsä omistamansa vuokratalokiinteistön asunto-osuuskunnalle (vuokraoikeusmalli). Asunto-osuuskunnat voisivat olla yksi ratkaisu, kun asunto-osakeyhtiön putkiremontin rahoittamiseen pitäisi löytää ratkaisu.

7. Asunto-osuuskuntia koskevan lainsäädännön toimivuus ja uudistustarpeet Suomessa

Asunto-osuuskunnan toteuttamisessa on kyse rakennushankkeesta, johon liittyy monitahoinen oikeudellinen sääntely. Asunto-osuuskunnan toimintamalli vaikuttaa siihen, mitä säännöksiä asunto-osuuskuntahankkeen toteuttamiseen ja osuuskunnan toimintaan sovelletaan (Taulukko 6.1). Esimerkiksi huoneenvuokralaki (481/1995) ja valtion takauslainalaki (856/2008) soveltuvat vain toimintamalleihin, jotka perustuvat vuokra-asumiseen.

Taulukko 7.1 Lainsäädännön soveltaminen asunto-osuuskuntamalleissa

Lainsäädäntö	Mahdollistajavetoinen	Tuottajavetoinen	Yhteisövetoinen			Hyödyntäjävetoinen
	(I) Vuokraoikeus	(II) Vuokraoikeudesta hallintaoikeuteen	(III) Vuokraoikeus	(IV) Vuokraoikeudesta hallintaoikeuteen	(VI) Hallintaoikeus	(V) Hallintaoikeus
• Osuuskuntalaki	X	X	X	X	X	X
• Ryhmärakennuttamislaki		X		X	X	
• Maankäyttö- ja rakennuttamislaki	X	X	X	X	X	X
• Valtion takauslainalaki	X	X	X	X		

• Asunto- kauppalaki	X	X	X	X
-------------------------	---	---	---	---

Asunto-osuuskunta toimintamalleja säännellään osuuskuntalain (421/2013), joka on kaikkiin osuuskuntamuotoisiin yhteisöihin sovellettava yleislaki. Suomessa ei ole erillistä asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) kaltaista asunto-osuuskuntia koskevaa erityislakia, asunto-osuuskuntalakia. Asunto-osuuskunnan asukkaan asemaan vaikuttaa yhteisölainsäädännön ohella monin eri tavoin myös muu voimassa oleva lainsäädäntö (ks. Taulukko 6.1). Asunto-osuuskuntia koskevan erityislain säätämisestä huolimatta asunto-osuuskuntien ja niiden asukkaiden oikeusasema määrittäisi edelleen asunto-osuuskuntalain ohella myös monien muiden normistojen perusteella. Esimerkiksi ryhmärakentamiseen soveltuisi edelleen ryhmärakennuttamislaki (190/2015) ja osuuskunnan osuuden hankkimisen ja luovuttamisen verotus määräytyisi verolainsäädännön perusteella. Vuokra-osuuskunnassa sovellettavaksi tulisi edelleen huoneenvuokralaki (481/1995). Jos kunta luovuttaa tontin asunto-osuuskunnan käyttöön, olisi tontin hintaa määritettäessä huomioitava EU:n valtioneuvoston päätökset. Asunto-osuuskuntalain säätämällä voidaan siten vaikuttaa (mutta rajatusti) asunto-osuuskunnan rakentamiseen ja osuuskunnan jäsenten oikeusasemaan.

Toisaalta edellä mainituista rajoituksista huolimatta asunto-osuuskuntalain kaltaisen erityislain puuttuminen aiheuttaa monia käytännön ongelmia ja luo tehottomuutta asuntomarkkinoilla. Tehottomuus siirtyy viimekädessä asukkaiden maksamiin hintoihin. Asukkaiden oikeudellinen asema määrittäytyy pitkälti osuuskunnan säännöillä ja osuuskunnan sisäisillä sopimuksilla (esimerkiksi vuokrasopimus ja jäsen sopimus), kun osuuskuntamuotoisen yhteisön toimintaan ei ole olemassa asunto-osakeyhtiölain kaltaista erityislakia. Osuuskunnan säännöissä joudutaan huomioimaan ne asiat, joista ei ole osuuskuntalaissa säännöksiä. Säännöt ovat usein yksityiskohtaisia ja pitkiä. Lisäksi ne ovat sisällöltään varsin erilaisia. On myös mahdollista, että selkeän asunto-osuuskuntia koskevan lainsäädännön puuttuminen

johtaa siihen, että asunto-osuuskunnille kehittyy erilaisia toimintamalleja ja sääntöjä.

Käytännössä erilaisiin käytännön ongelmatilanteisiin joudutaan etsimään ratkaisua osuuskunnan sääntöjen perusteella. Selkeää oikeudellista kehystä (vrt. asunto-osakeyhtiölaki), jonka puitteissa toimitaan, ei ole olemassa. Tilanne voi olla ongelmallinen myös osuuskunnan jäsenten oikeusturvan kannalta.

Selkeän sääntelykehikon puuttuminen vaikeuttaa perustettavan asunto-osuuskunnan suunnittelua. Käytännössä osuuskunnan perustamisesta kiinnostuneiden tahojen on usein etsittävä tietoa asunto-osuuskunnasta asumisen toimintamallina eri tahoilta ja lähteistä. Toisaalta lainsäädäntökehikon puuttuminen on ongelma myös tilanteessa, jossa asunto-osuuskuntamuotoisesta asumisesta kiinnostunut henkilö harkitsee liittymistä jo olemassa olevaan osuuskuntaan. Sääntelykehikon puuttuminen vaikeuttaa usein ihmisten mahdollisuuksia hahmottaa, millaiseen toimintamalliin he ovat sitoutumassa. Asunto-osuuskuntalaissa määritetyt asunto-osuuskunnan toimintamallit voisivat olla ainakin osittainen ratkaisu tähän ongelmaan.

Lisäksi asunto-osuuskunnan osuuden käyttäminen luoton vakuutena on ongelmallista. Siihen, onko osuuden vakuuskäyttö ylipäänsä mahdollista, vaikuttaa asunto-osuuskunnan toimintamalli. Asunto-osakeyhtiötä muistuttavaan hallintomalliin perustuvan asunto-osuuskunnan osuuden käyttäminen vakuutena on sinänsä mahdollista. Vakuuskäyttöön liittyy usein käytännön ongelmia. Osuuskunta voi olla rahoittajille vieras toimintamalli. Myös se, että asunto-osuuskunnan jäsenyys edellyttää osuuskunnan hallituksen hyväksyntää, on rahoittajan näkökulmasta vakuuden realisointitilanteessa riski. Käytännössä edellä mainitut seikat usein hidastavat ja hankaloittavat rahoituspäätöksen tekemistä sekä voivat nostaa rahoituksen marginaalia.

Tällä hetkellä jäsenten vuokraoikeuteen perustuvan osuuskunnan osuutta ei voida käyttää vakuutena. Tämä on ongelmallista erityisesti tilanteessa, jossa jäsenet lyhentävät maksetuilla vuokrilla osuuskunnan luottoa, mikä voi ajan myötä nostaa osuuden arvoa. Kuitenkaan osuuskunnan jäsen tai osuuden siirronsaaja ei voi hyödyntää osuuden varallisuusarvoa vakuutena.

Suomessa on vuonna 2019 otettu käyttöön sähköinen huoneistotietojärjestelmä, johon kerätään tiedot osakehuoneistojen omistuksista, panttauksista ja rajoituksista. Huoneiston sähköinen omistajamerkintä korvaa paperisen osakekirjan käytön osakehuoneistojen vaihdannassa ja lainan vakuutena. Asunto-osuuskuntia ei ole mahdollista liittää huoneistotietojärjestelmään. Käytännössä niiden liittäminen järjestelmään ilmeisesti edellyttäisi, että säädettäisiin asunto-osuuskuntalaki, jossa määritettäisiin yhtenäisiä toimintamalleja asunto-osuuskunnille sekä vakuuskohde, johon panttauksia voidaan kohdentaa.

On myös mahdollista, että asunto-osuuskuntalain säätäminen voisi tukea asunto-osuuskuntien yleistymistä maassamme. Jos lainsäädännöllä voitaisiin selkeyttää asunto-osuuskuntaan liittyvää oikeustilaa ja luoda selkeitä toimintamalleja, voisi kynnys asunto-osuuskunnan valitsemiselle asumismuodoksi samalla madaltua. Tämä puolestaan loisi edellytyksiä asunto-osuuskunnan yleistymiselle ja kilpailua eri asumismuotojen välillä.

Eräs mahdollisuus ratkaista asunto-osuuskunnan sääntelyyn liittyvät ongelmat voisi olla asunto-osakeyhtiölain soveltamien myös asunto-osuuskunnan toimintaan. Tätä ratkaisua voisi puoltaa se, että asunto-osakeyhtiön keskeinen tarkoitus on osakkaiden asumistarpeiden tyydyttäminen. Usein asunto-osakeyhtiön toimintaan liittyy myös yhteisöllisiä piirteitä. Asunto-osakeyhtiöllä yhtiömuotona on siten samankaltaisia piirteitä kuin osuuskunnalla.

Asunto-osakeyhtiölakiin perustuva sääntely edellyttäisi ilmeisesti tiettyjen muutosten tekemistä asunto-osakeyhtiölakiin. Asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksessa päätöksenteko perustuu osakkeiden tuottamaan äänimäärään, kun taas asunto-osuuskunnan kokouksessa jokaisella jäsenellä on yksi ääni. Toisaalta asunto-osakeyhtiölakiin olisi tehtävä muutos, joka mahdollistaisi asunto-osuuskunnalle ominaisen toimintamallin, jossa osuuskunnasta eroavalla jäsenellä on oikeus saada vain korvaus, joka vastaa osuusmaksun nimellisarvoa.

Mahdollisuuteen säädellä asunto-osuuskuntien toiminnasta asunto-osakeyhtiölain perusteella liittyy rajoitteita. Asunto-osakeyhtiön toimintamalli perustuu siihen, että yhtiön osakkeet tuottavat oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa. Huoneiston hallintaoikeus vastaa käytännössä omistusoikeutta. Asunto-osakeyhtiölailla voitaisiin säädellä asunto-osakeyhtiötä muistuttavien jäsenten hallintaoikeuteen perustuvien asunto-osuuskuntien toimintaa. Sen sijaan vuokraoikeusmallisia osuuskuntia asunto-osakeyhtiölailla ei voitaisi säädellä. Koska asunto-osakeyhtiölaki soveltuu vai osaan asunto-osuuskuntien toimintamalleista, olisi asunto-osakeyhtiölaki asunto-osuuskuntien sääntelykehyksenä siten puutteellinen.

Vuokraoikeuteen perustuvien asunto-osuuskuntien perustamiseen vaikuttaa usein se, että valtion takauslainaa voidaan käyttää vuokra-asuntojen rakentamisen rahoittamiseen. Takauslainan hyödyntäminen merkitsee samalla sitä, että tällaisten osuuskuntien huoneistoja on käytettävä takauslainan voimassaoloaikana vuokra-asuntoina. On mahdollista, että kiinnostus vuokraoikeuteen perustuvien asunto-osuuskuntien perustamiseen vähenisi, jos takauslainan kaltainen rahoitusmahdollisuus olisi käytettävissä myös hallintaoikeuteen perustuvissa asunto-osuuskunnissa. Tämä voisi samalla helpottaa asunto-osuuskuntien sääntelyä asunto-osakeyhtiölain perusteella. Käytännössä takauslainan hyödyntäminen hallintaosuuskunnissa edellyttäisi takauslainalain muuttamista siten, että takauslainalla voitaisiin tukea hallintaosuuskuntamalliin perustuvia asunto-osuuskuntia.

Asunto-osuuskuntalakiin perustuvassa sääntelykehikossa voitaisiin mahdollisesti huomioida se seikka, toisin kuin asunto-osakeyhtiölakiin perustuvassa sääntelyssä, että asunto-osuuskunnan toiminta voi jäsenten hallintaoikeuden ohella perustua myös jäsenten ja osuuskunnan väliseen vuokrasopimukseen. Tällöin säädettävässä asunto-osuuskuntalaissa olisi huomioitava sekä hallinta- että vuokramallien erityispiirteet.

Rakentamista ja asumista säännellään monin eri tavoin. On olemassa riski, että uusi lainsäädäntö jäykistäisi asunto-osuuskuntien toimintaa. Yksityiskohtainen sääntely voisi myös rajoittaa uudenlaisten asumisen toimintamallien kehittymistä. Tämä

sääntelyn jäykistävän vaikutuksen riski on otettava asunto-osuuskuntien sääntelyä uudistettaessa huomioon. On tärkeää, että uusi sääntely selkeyttää sääntelykehikkoa ja että sääntelyn toimintaa jäykistävä vaikutus jää mahdollisimman vähäiseksi.

Asunto-osuuskunnan sääntelykehikon selkeyttäminen lainsäädännön avulla ei välttämättä edellyttäisi asunto-osakeyhtiölain kaltaisen kattavan yhteisöoikeudellisen normiston säätämistä. Kyseeseen voisi tulla puitelakia muistuttavan lain säätäminen, jossa asunto-osuuskuntien toiminnalle määritettäisiin yleiset käsitteet, suuntaviivat ja tavoitteet, mutta laki itsessään ei sisältäisi yksityiskohtaisia säännöksiä asunto-osuuskunnista. Tällaisessa laissa voitaisiin viitata muun lainsäädännön ja viranomaisen päätösten huomiointiin asunto-osuuskunnan toiminnassa. Lain viittaukset voisivat liittyä esimerkiksi seuraaviin asioihin:

- osuuskuntalain soveltuminen yleislakina asunto-osuuskuntaan
- asunto-osakeyhtiölain hallinnointiperiaatteiden ja menettelytapojen soveltuminen soveltuvin osin asunto-osuuskuntaan
- huoneenvuokralain soveltuminen vuokraosuuskuntaan
- valtioneuvoston asetuksen asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista (130/2001) soveltaminen asunto-osuuskuntaan
- asunto-osuuskunnan rahoitukseen liittyvät kysymykset (esimerkiksi takauslainalaki ja sen soveltuminen asunto-osuuskuntaan)
- mahdolliset viittaukset asukasvalintaan liittyvään sääntelyyn.

Tämän kaltaisella lainsäädännöllä voitaisiin yhtäältä selkeyttää asunto-osuuskuntien sääntelyä. Toisaalta ei ole luultavaa, että laki jäykistäisi mainittavalla tavalla asunto-osuuskuntien toimintaa. Erillisen asunto-osuuskuntia koskevan lain säätäminen ei poistaisi asunto-osuuskuntakohtaisten sääntöjen tarvetta. Asunto-osuuskuntalaki antaisi kuitenkin osuuskunnan toiminnalle raamit, joista asunto-osuuskunnan säännöillä voitaisiin tämentää.

Tämän raportin liitteenä olevat asunto-osuuskunnan mallisäännöt on laadittu tämänhetkiseen oikeustilaan perustuen. Mallisääntöjen perustana on osuuskuntalaki. Mallisääntöissä on määrittävät asunto-osuuskunnan toiminnasta sekä tällaisen osuuskunnan ja sen jäsenten asemasta.

Asunto-osuuskuntien uudenlaiset toimintamallit voivat aiheuttaa myös jo olemassa olevan lainsäädännön tulkintaan liittyviä ongelmia. Hankkeen aikana on esimerkiksi käyty keskustelua verohallinnon asiantuntijoiden kanssa siitä, voidaanko oman vakituksen asunnon luovutusvoiton verovapautta ja ensiasunnon ostajan varainsiirtoverovapautta koskevia säännöksiä soveltaa vuokraosuuskuntiin. Näiltä osin oikeustila on tällä hetkellä epäselvä. Vastauksen saaminen kysymyksiin edellyttäisi ennakkoratkaisun pyytämistä tai sitä, että oikeuskäytännössä otettaisiin kantaa näihin ongelmiin. Voidaan kuitenkin yleisesti sanoa, että verotuksen neutraaliusnäkökohdat voisivat puoltaa oman asunnon luovutusvoiton verovapautta ja ensiasunnon ostajan varainsiirtoverovapautta koskevien säännösten soveltamista myös vuokraosuuskuntiin. Tällöin vuokraosuuskuntia ei asetettaisi verotuksessa muita yhteisömuotoisia asumismalleja heikompaan asemaan.

8. Johtopäätökset

Asunto-osuuskuntien tietokannan puuttuminen hankaloittaa selvitysten tekoa

Asunto-osuuskuntia koskevan ajantasaisen tiedon saanti koo-
tusti on hankalaa, sillä ne on rekisteröity Patentti- ja rekisterihal-
lituksessa osuuskuntatietokantaan, eikä niille ole olemassa omaa
hakukoodia. Tämä johtuu siitä, ettei asunto-osuuskuntaa pidetä
lainsäädännössä omana yhtiömuotonaan, joten kaupparekisteri-
lakia noudattava Patentti- ja rekisterihallitus ei kerää niitä kos-
kevaa dataa erilliseen tietokantaansa. Täsmällisen aineiston
saanti rekisteristä vaatii tiedon kerääjältä manuaalista työtä,
koska tieto on kerättävä hakusanoja hyödyntämällä eikä asunto-
osuuskuntien nimikäytäntö ole yhteneväinen. Tämä heikentää
tiedon saantia päätöksenteon tueksi.

Osuuskuntien toimintatavoista, säännöistä, nimistä ja käytetystä terminologiasta puuttuu yhdenmukaisuus

Osuuskuntalaissa ei ole säädöksiä asunto-osuuskunnista, joten
uudet perustettavat asunto-osuuskunnat ovat kehittäneet malle-
jaan innovatiivisesti. Asunto-osuuskunniksi itsensä määrittele-
vät yhteisöt ovat keskenään hyvin erilaisia. Niiden toimintaperi-
aatteet, erityisesti osuuskunnan säännöt ja osuuskunnan sisäiset
sopimukset poikkeavat merkittävästi toisistaan.

Myös nimeämiskäytäntö on tällä hetkellä hyvin kirjava. Rekiste-
röidyissä nimissä on käytetty asunto-osuuskunnan lisäksi esi-
merkiksi sanoja ”asumisosuuskunta”, kaksikielisillä alueilla
”bostadsandelslaget”, ”asuintalo-osuuskunta”, ”asuntosijoitus-
osuuskunta” tai pelkkä ”osuuskunta”. Tässä tutkimuksessa ym-
märrämme ne termillä ”asunto-osuuskunta”. Samoin säännöissä
käytetty terminologia on hyvin vaihtelevaa.

Asunto-osuuskuntien kehittäjät ja jäsenet kaipaavat kokonaiskuvaa asunto-osuuskunnista

Hankkeen tulokset palvelevat asunto-osuuskuntien jäsenistöä ja
jäsenhallintoa sekä asunto-osuuskunnan perustamista suunnit-
televia. Jälkimmäisiä on yhä enemmän, sillä omaehtoinen ja

yhteisöllinen tarpeiden ratkaiseminen lisääntyy niin kuntien kuin kuluttajienkin keskuudessa. Asunto-osuuskuntien asioita hoitavat voivat tämän raportin myötä verrata oman osuuskuntansa toimintaa eri asunto-osuuskuntamalleihin ja tunnistaa tarpeita oman mallinsa hiomiseen ja toimintansa kehittämiseen.

Asunto-osuuskunnan toimintamallia ei tulisi rinnastaa vain asunto-osakeyhtiöön

Asunto-osuuskunta ei ole pelkästään asunto-osakeyhtiötä muistuttava asumismuoto. Uusia malleja tämän päivän tarpeisiin kehitetään yhteistyössä kuluttajien, julkisen sektorin, yritysten ja kolmannen sektorin kanssa. Tässä tutkimuksessa löydettiin kuusi erilaista asunto-osuuskunnan toimintamallia. Ne kattavat hallintaoikeusmallin (asunto-osakeyhtiötä muistuttava malli), vuokraoikeusmallin sekä näiden ääripäiden väliin sijoittuvat mallit. 1920-luvulla perustetut, asunto-osakeyhtiötä muistuttavat asunto-osuuskunnat olivat aikansa innovaatioita. 2020-luvun asumisen tarpeisiin tarvitaan uudenlaisia toimintamalleja.

Asunto-osuuskuntien yhteisomistuksessa on kolme eri muotoa

Asunto-osuuskuntien yhteisomistus näyttäisi tällä hetkellä jakaantuneen sosiaaliseen, puolisosiaaliseen ja markkinaehtoiseen hallintomuotoon. Jako riippuu siitä, onko osuuskunnan tavoitteena olla pysyvä vuokraosuuskunta, onko sillä mahdollisuus muuttua 20 vuoden kuluttua vuokraosuuskunnasta asunto-osakeyhtiöksi vai toimiiko se markkinalähtöisesti asunto-osake-muotoisena asunto-osuuskuntana.

Asukkaiden sijoittaman pääoman suuruus on vuokraoikeusmalleissa pienempi kuin hallintaoikeusmalleissa

Asukkaat ovat asunto-osuuskunnan jäseniä ja sijoittavat siihen omaa pääomaa. Tarvittava alkupääoma asunto-osuuskuntiin on pienempi kuin mitä asunto-osakeyhtiöihin tarvitaan. Asunto-osuuskunta-asuminen voi olla vuokraoikeuteen tai hallintaoikeuteen perustuvaa asumista. Hallintamuoto vaikuttaa asukasjäsenen pääoman suuruuteen ja siihen, karttuuko asukasjäsenen

pääoma asumisen aikana vai ei. Rahoitusmallien ja asukasjäseniltä vaadittavan oman pääoman suuruus vaativat kehitteillä olevissa malleissa vielä selkiyttämistä, jotta niitä voitaisiin verrata toisiinsa.

Asukaslähtöiset asunto-osuuskuntahankkeet etenevät hitaasti ilman vakavaraista rakennusalan yhteistyökumppania

Erityisesti asukaslähtöisten ryhmärakennuttamiskohteiden eteneminen rakennusvaiheeseen saakka on ollut hyvin haasteellista. Kuluttajien on ollut vaikea sitoutua projekteihin, sillä niiden eteneminen on ollut hidasta ja epävarmaa. Asukaslähtöisten ryhmärakennuttamiskohteiden uskottavuus sidosryhmien keskuudessa on kasvanut, kun projektiin on sitoutunut yleishyödyllinen rakentamisen sekä kiinteistöhallinnon ammattilainen ja mahdollinen hankkeen siltarahoittaja.

Yhteisövetoiset asunto-osuuskuntahankkeet ovat riskien hallinnan kannalta kaikkein haasteellisimpia. Kerrostalojen ja pientalojen rakentaminen vaatii hyvää ja monipuolista asiantuntemusta hankkeen vetämiseen ja rakennuttamiseen. Hankkeen onnistumisen ehdoton edellytys on, että osuuskunta ostaa palveluna ammattimaisen rakennuttajakonsultin.

Uusille asunto-osuuskunnille suunnattu neuvontapalvelu on niukkaa ja pääosin ARAn varassa

Tieto asunto-osuuskuntien perustamisesta, kohtuuhintaisten tonttien saatavuudesta, projektien rahoittamisesta, lainojen takauksesta, omistajuudesta, rakentamisesta, kustannustehokkuudesta, hallinnoinnista ja jälkimarkkinoinnista on vielä hyvin rajallista ja hajallaan. Hankkeisiin ryhtyviltä vaaditaan runsaasti oma-aloitteisuutta, talkoohenkeä, perehtymistä, aikaa ja omaa pääomaa. Neuvontaa annetaan tällä hetkellä lähinnä ARAn kautta, mutta ARAn rooli rajoittuu lähinnä takauslainan hyödyntämiseen sekä määräaikaisen avustuksen ja sillä rahoitettavien pilottihankkeiden edistämiseen.

Käytännön kokemuksia ja tutkittua tietoa asunto-osuuskunnista kohtuuhintaisina ja yhteisöllisinä rakentamisen ja asumisen vakiintuneina malleina kaivataan lisää. Tällä hetkellä pääosa asunto-osuuskunnan piloteista on vielä suunnittelu- ja konseptointivaiheessa.

Lainsäädännön (sääntelyn) puute lisää tehottomuutta ja riskejä

Suomen osuuskuntalaissa ei ole säädöksiä asunto-osuuskunnista, joten asunto-osuuskunniksi itsensä määrittelevät yhteisöt voivat erota toisistaan paljon. Asunto-osuuskuntalain puuttuminen antaa asunto-osuuskunnille mahdollisuuden hyvin luoviin ratkaisuihin, mutta toisaalta se hidastaa ja hankaloittaa mallien konseptointia ja etenemistä. Asunto-osuuskuntalain kaltaisen erityislain puuttuminen aiheuttaa monia käytännön ongelmia ja luo tehottomuutta asuntomarkkinoilla. Tämän vuoksi asiat pitää ratkaista sopimuksilla ja osuuskuntien säännöillä. Tehottomuus siirtyy viimekädessä asukkaiden maksamiin hintoihin. Lainsäädännön puute voi estää myös kilpailun eri asumismuotojen ja mallien välillä.

Hankkeen pohjalta tehtävä lainsäädäntötyö auttaisi asunto-osuuskuntia ja asunto-osuuskunnan perustamista suunnittelevia vähentämään hallintokustannuksia. Rahoittajat, rakennuttajat, asukkaat ja muut toimijat voisivat tukeutua toimintaa raamittavaan sekä rooleja, vastuita ja velvoitteita selkeyttävään lainsäädäntöön. Heidän ei enää tarvitsisi ratkoa asioitaan sopimusteitse eli asunto-osuuskuntien sidosryhmät nousisivat samaan asemaan asunto-osakeyhtiöiden sidosryhmien kanssa. Helpotusta tulee myös tämän hankkeen synnyttämien mallisääntöjen kautta. Lisäksi nykyistä valtion takauslainalakia ja ryhmärakennuttamislakia on syytä tarkastella osuustoiminnan kannalta.

Rahoituksen saanti on vaikeaa

Asunto-osuuskuntien monimuotoisuus aiheuttaa hankaluuksia erityisesti rahoituksen saatavuudelle. Yhtenäisten toimintaperiaatteiden ja sääntelyn puuttuessa asunto-osuuskuntien rahoitus ja vakuudet (laina-asiat) joudutaan tutkimaan yhtiömuodon

osalta eikä voida noudattaa standardiprosesseja, kuten esimerkiksi asunto-osakeyhtiöiden rahoituksessa voidaan tehdä tapauskohtaisesti. Tapauskohtainen prosessi lisää kuluja ja rahoituksen hintaa.

Pelkät vakuudet eivät rahoittajalle riitä, sillä pankkisäädösten mukaan rahoittajan on selvitettävä velallisen maksukyky. Yhteisomistuksessa olevan asunto-osuuskunnan maksukyvyn selvittäminen on koettu vaikeaksi.

Ilman selkeää sääntelyä pankeilla ei voi olla asunto-osuuskuntia varten määrämuotoista rahoitusprosessia. Riski piilovelkaantumiseen kasvaa tarvittavan rahoituksen kasvaessa sekä asunto-osakeyhtiössä että asunto-osuuskunnissa. Asukasjäsenten mahdollisesta piilovelkaantumisesta ollaan huolissaan, mikäli kuluttajat joutuvat ottamaan riskinkantokykyynsä nähden ylisuuria määriä pankkilainaa kyetäkseen maksamaan vaadittavan pääomaosuuden osuuskunnalle.

Vakiintunut rahoitusmalli vaatii mallikohtaista riskianalyysiä

Asunto-osuuskunnat lisääntyminen tulevaisuuden kohtuuhintaisena asumismuotona edellyttää selkeitä kriteereitä asunto-osuuskunnalle. Tämä selkeyttäisi asunto-osuuskuntahankkeeseen sitoutuneiden toimijoiden vastuita ja velvollisuuksia, vauhdittaisi vakiintuneen rahoitusjärjestelmän kehittämistä sekä helpottaisi asunto-osuuskuntahankkeiden riskianalyysia.

Vuokraoikeuden markkina-arvo ja vakuusarvon määrittely tekee osuuskunta-asumisesta entistä houkuttelevampaa

Asukasjäsenen ja osuuskunnan väliseen vuokrasopimukseen perustuvan vuokraoikeuden markkina- ja vakuusarvo vaativat lisäselvitystä mahdollisessa asunto-osuuskuntalainsäädännössä. Tällä hetkellä asunto-osuuskunnan vuokraoikeus ei kelpaa lainan vakuudeksi, vaikka asunto sijaitsisi kasvukeskuksessa arvostetulla paikalla ja asukasjäsen olisi maksanut valtaosan asunnon osuuspääomasta osana vuokraa.

Uusi rahoituslainsäädäntö turvaisi ja ohjaisi asunto-osuuskuntien kehittymistä tulevaisuuden tarpeisiin

Tällä hetkellä ei ole olemassa lainsäädäntöä, johon ARA voisi tukeutua tehdessään rahoituspäätöstä asunto-osuuskuntahankkeesta. ARA:n myöntämistä tuista takauslaina soveltuu asunto-osuuskuntiin, mutta vain vuokraoikeusmalleihin.

Takauslainalla tarkoitetaan tässä yhteydessä erityislainsäädäntöön perustuvaa lainajärjestelyä, jossa valtio takaa vuokratalon uudisrakentamista varten otetun lainan. Takauslainan maksimikausi on 30 vuotta, jolloin asuntojen on oltava vuokratyössä vähintäänkin 20 vuotta. ARA voi hyväksyä lainan takauslainaksi, jos asuinrakennus on asuttavuudeltaan tarkoituksenmukainen ja laadukas, asuinympäristöltään toimiva sekä rakennuskustannuksiltaan kohtuullinen. Lisäksi lainansaajalla täytyy olla edellytykset lainan takaisinmaksuun, ja asuntojen tarpeen paikkakunnalla tulisi olla pitkäaikaista. ARA kontrolloi laatua ja kustannuksia ja vertaa niitä aina suhteessa markkinoihin.

Uuden rahoitusmallin valmistelua toivotaan viidestä syystä. Ensiksi, jotta *vuokraoikeusmalleista saataisiin pysyvästi edullisia*, laina-ajan toivotaan olevan pidempi kuin 20 vuotta. Toiseksi *vuokraoikeudesta hallintaoikeuteen tähtääviin malleihin tarvitaan selkeä rahoitusmalli*, joka mahdollistaa omistusasumiseen siirtymisen pitkällä aikavälillä. Kolmanneksi *hallintaoikeusmallit jäävät tällä hetkellä kokonaan valtion takauslainan ulkopuolelle*. Neljänneksi *valtion takauslaina ei sovellu monipuoliseen yhteistilojen rakentamiseen, sillä tilojen on rajauduttava asumiskäyttöön*. Yhteistilojen puuttuminen ei tue parhaalla mahdollisella tavalla yhteisöllisyyden rakentumista asukkaiden keskuudessa. Viidenneksi *tuottajavetoisissa malleissa pitäisi pystyä varmistamaan, että valtion takauslaina kohdentuu viime kädessä asukkaalle eikä asunto-osuuskunnan konseptoineelle rakennusalan yritykselle*.

Asunto-osuuskuntien hallinnointi- ja kiinteistöpalveluiden riittävään osaamiseen ja tarjontaan osattava varautua ajoissa

Hallinnoinnista vastaa sen jäsenistä muodostuva osuuskunta. Päätäntävaltaa osuuskunnassa käyttävät sen jäseninä olevat

asukkaat, joilla kullakin on käytössään yksi ääni. Osuuskunta valitsee keskuudestaan hallituksen. Asumiskustannusten kannalta on tärkeää, että talous ja kiinteistö hoidetaan alusta alkaen hyvin riippumatta asumisen muodosta. Asunto-osuuskunnassa korostuu hallituksen ammattitaito ja vastuu. Erityisesti pienten asunto-osuuskuntien hallinnointi- ja kiinteistöpalveluiden riittävydestä ollaan huolissaan. Asunto-osuuskunnan riittävään koulutukseen ja viestintään on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Markkinointi- ja myyntimateriaalin sisältöön ja määrämuotoon lisää selkeyttä

Eri toimijoiden väliset vastuut ja velvollisuudet voivat olla epäselvät. Asunto-osuuskunta rakennuskohteena ja hallintamuotona herättää ennakkoluuloja ja hämmennystä. Erityisesti mallien ymmärrettävyys ja selkeys kuluttajalle on asia, josta kilpailuja kuluttajavirasto on kantanut huolta. Kuluttajien tulisi ymmärtää hänelle kohdentuvat kustannukset niin lyhyellä kuin pitkälläkin aikavälillä. Myös markkinointi- ja myyntimateriaalin laatijat haluavat selkeyttä siihen, mitkä ovat heidän velvollisuutensa tiedon sisällön ja määrän suhteen.

Osuuskunta-asuminen ei välttämättä sovi kaikille

Asunto-osuuskuntien yhteisöllisyys, kustannustehokkuus ja turvallisuus eivät synny itsestään. Asukasjäsenten toiminta perustuu osuuskunnan periaatteiden mukaan vapaaehtoisuuteen. Asumismuotona se kannustaa vastuullisuuteen ja toisten huomiointiin ottamiseen. Yhteisöllisyyteen ja naapuriapuun panostetaan suunnittelemalla asunto-osuuskuntiin esimerkiksi yhteisiä tiloja, yhteiskulkuvälineitä, kattoterasseja ja puutarhoja, jotka lisäävät viihtyvyyttä sekä tarjoavat mahdollisuuden kohtaamisiin ja kanssakäymiseen. Toisaalta korostetaan asukkaiden yksityisyyttä ja oman reviirin tärkeyttä. Suomessa on vielä vähän arjen kokemuksia siitä, miten omakseen asukkaat kokevat osuuskunta-asumisen ja millaisiksi yhteisöjen dynamiikka muodostuu.

Asunto-osuuskuntahankkeisiin ryhtyneet aktiiviset kuluttajat uskovat asunto-osuuskunnan tarjoavan mahdollisuuden kustannustehokkaaseen, turvalliseen ja elämän laatua parantavaan

asumiseen. Toisaalta he tiedostavat, että tämä vaatii asukkaalta joustavuutta, naapureiden tarpeiden huomioimista, sosiaalisia taitoja, halua vaikuttaa ja osallistumista yhteisten asioiden hoitoon. Jokainen asunto-osuuskunta muodostuu aina yksilöistä, jotka luovat kukin itse ja ryhmässä arjen sujuvuuden.

Yhteisöille on tyypillistä, että toiset ovat aktiivisempia kuin toiset. Ihmisten tavat ja kiinnostuksen kohteet poikkeavat usein toisistaan. Ryhmän hitsautuessa hyvin yhteen tästä voi tulla asunto-osuuskuntamuotoisen asumisen vahvuus. Arjen sujuvuutta ei voi koskaan ennakoida täysin etukäteen. Jokaisen asukasjäseneksi ryhtyvän tulisi tiedostaa ja ottaa omalta osaltaan siitä vastuu. Asukkaalla on oikeus muuttaa pois, mikäli hän ei koe asunto-osuuskunta-asumista omakseen. Tämä ei saisi aiheuttaa osuuskunnalle suhteettoman suuria taloudellisia riskejä.

Käytännön kokemukset osoittavat asunto-osuuskunnan toimivuuden kohtuuhintaisen asumisen ratkaisuna

Kehittämisen ja asunto-osuuskuntakokeilujen tavoitteena on edistää ja tuottaa kohtuuhintaista asumista sekä parantaa ihmisten elämän laatua kaupungistuvassa yhteiskunnassa. Käynnissä olevia pilottihankkeita on seurattava pitemmällä aikavälillä, jotta niistä voidaan oppia. On tärkeää, että toimintamalleja on mahdollisuus kehittää ajan sekä asukkaiden ja muiden toimijoiden tarpeisiin sopiviksi. Tämä selvitys on tuonut esille, että suurimmat esteet asunto-osuuskuntien yleistymiselle ovat houkuttelevan ja kohtuuhintaisen tontin saanti, kaavoitusvaatimukset, projektien hidas eteneminen, rahoituksen ja takuiden saatavuus ja asukaslähtöisen rakennusprojektin ammattilaisten puute.

Tulevaisuuden päätöksenteko tarvitsee perusteellisen selvityksen asunto-osuuskunnista asuntopoliittisena työkaluna

Tämän tutkimuksen tarkoituksena on antaa kokonaiskuva suomalaisista asunto-osuuskuntien toimintamalleista. Selvityksen tärkeimpänä tietolähteenä ovat olleet asunto-

osuuskuntahankkeisiin sitoutuneet toimijat ja asiantuntijat. Kirjallista lähdeaineistoa ja dataa nykytilanteesta on saatavissa vähän. Lisäksi käynnissä olevat pilottihankkeet ovat vielä hyvin alussa. Asumisen kohtuuhintaisuutta ja yhteisöllisyyttä tukevan asunto-osuuskuntajärjestelmän kehittäminen vaatii perusteellista selvitystä, sillä toimiva ratkaisu riippuu monesta eri tekijästä.

Asunto-osuuskuntien yleistymistä jarruttavat nykyinen tonttipolitiikka, kaavoitus, asukaslähtöisten rakennuttajakonsulttien, suunnittelijoiden ja rakentajien puute, rahoitus- ja vakuusjärjestelmän puuttuminen sekä riittävän sääntelyn puute. Pilottihankkeiden rinnalle tarvittaisiin asuntopolitiikasta vastaavan ympäristöministeriön kokoama työryhmä, jossa olisivat edustettuina monet eri tahot, kuten erilaiset asunto-osuuskunnat, maanomistaja ja kaavoittaja (kaupunki/kunta), rahoittaja, rakentaja, finanssivalvonta, valtiovarainministeriö, oikeusministeriö, Kilpailu- ja kuluttajavirasto, verohallinto sekä valtion takuulainan myöntäjä ARA (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus). Tässä vaiheessa tarvittaisiin yhteinen näkemys asunto-osuuskunnista asuntopoliittisena työvälineenä. Selkeä tavoite antaisi perustan sille, että kehitystyö olisi entistä tavoitteellisempaa ja pitkäjänteisempää.

Lähdeluettelo

Forsström-Tuominen, H. (2016): Asunto-osuuskunta - uusi yhteisöllinen rakentamisen ja asumisen malli. PTT Raportti 254.

Hyödynmaa, A. (2017): Asumisen saumakohdassa – Työväestön asunto-osuuskunnat Käpy ja Voitto 1920-luvulla. Pro gradu -tutkielma, Helsingin yliopisto, 2017.

Jussila, I. (2015), Tiedolla, taidolla, intohimolla. Liikeyrityksen & Omistajayhteisön johtaminen

Jussila, J., Leskelä, R.-L., Hänninen, J., Frondelius, E., Leminen, S., Noro, K., Pitkänen, L., & Rissanen, A. (2019). Osuustoiminta ja järjestötoiminta sosiaali- ja terveystaloudissa. Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminta. 95 p.

Karvinen, P. (2016): Uuden ajan ASO. Asumisoikeusjärjestelmän vauhdikas historia. Suomen Asumisoikeusyhteisöt ry.

Leminen, S., Nyström, A.-G., & Westerlund, M. (2015). A Typology of Creative Consumers in Living Labs. *Journal of Engineering and Technology Management*, 37: 6-20.

Kemppinen, H., Kilpeläinen, A-M, Lehtonen T., Harpf, M. (2018): Kelan asumistukitilasto 2017, Suomen virallinen tilasto. [https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/236630/Kelan asumistukitilasto 2017.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/236630/Kelan%20asumistukitilasto%202017.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Niemi, O. & Möttönen S. (2018): Turhan kallis koti. Kohtuuhintaisuus asuntopolitiikan tavoitteeksi.

Rossilahti, H. (2017): Asukkaiden sosiaalisen asumisen osuuskuntamalli. (<http://www.ymparisto.fi/download/name/%7B3CD4E128-5116-4D31-B47C-8561F9761152%7D/127766>)

Vainio, T. (1995): Hyvä paikka ihmiselle. Asunto-osuuskunta Käpylä 1920 - 1995

Valtioneuvoston julkaisuja 2019:23 (2019): Pääministeri Antti Rinteen hallituksen ohjelma 6.6.2019. Osallistava ja osaava Suomi – sosiaalisesti, taloudellisesti ja ekologisesti kestävä yhteiskunta

Vuori, L., Karikallio H., Keskinen, P. (2019) PTT-ennuste: Alueelliset asuntomarkkinat 2019. ISSN 1799-9340. Helsinki 2019

Wessman, R. (2019): Asuntoja ahkerille. Näin varmistetaan kotien riittävyys työn perässä muuttajille, Eva Analyysi No 76, 16.10.2019. (https://www.eva.fi/wp-content/uploads/2019/10/eva_analyysi_no_76.pdf)

Avustus asukaslähtöisten asunto-osuuskuntien kehittämiseen: ara.fi/fiFI/Lainat_ja_avustukset/Muut_avustukset/Avustus_asuntoosuuskuntahankkeen_perustamiseen

Liiteluettelo

LIITE 1: Kysymykset, Toiminnassa olevat asunto-osuuskunnat

Tausta

- Kertoisitko omasta taustastasi asunto-osuuskunnan asukkaana ja jäsenenä?
- Kertoisitko miksi ja kenen toimesta asunto-osuuskunta on perustettu?
- Mistä arvelette johtuvan, että Vaasassa on niin paljon asunto-osuuskuntia?
- Miten kuvailisit asunto-osuuskuntaa asumisen muotona ja kotina?
- Miten määrittelet asunto-osuuskunnan?
- Miten asunto-osuuskunta eroaa asunto-osakeyhtiöstä tai muista asumisen omistusmuodoista?
- Millainen merkitys osuustoiminnan periaatteilla on asunto-osuuskunnassanne ja miten määrittelet ne?

Asuminen ja hallinnointi

- Miten osuuskunnan säännöt on laadittu ja kehitetty (käytetyt malliesimerkit, juridinen apu)?
- Millainen on hallituksen kokoonpano ja jäsenien roolit?
- Kuvailisitko asunto-osuuskunnan tyypillisiä jäseniä?
- Mitkä ovat asunto-osuuskunnan jäsenen oikeudet, vastuut ja velvollisuudet?
- Millainen on jäsenien osallistumisaste ja miten se on kehittynyt?
- Millaisia ulkopuolisia palveluntarjoajia käytetään (isännöitsijä, huoltoliike, kirjanpito)?
- Onko asunto-osuuskunnassa muita toimijoita? Mitkä ovat heidän vastuunsa ja velvollisuutensa?
- Miten kuvailisit yhteisöllisyyttä ja sen kehittymistä perustamisesta tähän päivään saakka?
- Miten kiinteistön peruskorjauksiin on varauduttu ja miten ne on käytännössä rahoitettu (esim. putkiremontti, julkisivu, ikkunat) ja vakuudet hoidettu?
- Teettekö yhteistyötä muiden asunto-osuuskuntien kanssa? Millaista?
- Mitkä ovat olleet asunto-osuuskunnan hyödyt?

- Mitkä ovat olleet asunto-osuuskunnan haasteet?
- Millaisia kehittämistarpeita asunto-osuuskunnan toimintamallissa on sen elinkaaren aikana ilmennyt?

Seuraava sukupolvi

- Millainen on asukkaiden vaihtuvuus?
- Miten asunto-osuuskuntaan liitytään? Millaisia maksuja osuuskunnan jäsenelle tulee?
- Miten asunto-osuuskunnasta erotaan? Mitä se tarkoittaa taloudellisesti (palautetaanko liittymiseen liittyvät maksut kokonaan? Miten ne arvotetaan (esim. liittymishetki, markkina-perusteinen)?
- Miten jälkimarkkinointi on hoidettu asunto-osuuskunnan jäsenen luopuessa jäsenyydestään?

Lainsäädäntö

- Onko nykyinen lainsäädäntö asunto-osuuskunnan kannalta riittävä?
- Miltä osin lainsäädäntöä olisi tarpeellista kehittää?

Tulevaisuus ja lisätiedot

- Millaisena näet asunto-osuuskuntien tulevaisuuden Suomessa?
- Onko mahdollista saada kirjallisuutta (historiikki, järjestys-säännöt, vastuunjakotaulukko, pöytäkirjoja, tilinpäätöksiä)?
- Onko jotain oleellista asunto-osuuskuntaa koskien jäänyt käsittelemättä?
- Mitä muita asunto-osuuskuntia suosittelisitte käytävän läpi?
- Ketä muita asunto-osuuskunnan asiantuntijoita kannattaisit haastatella?

LIITE 2: Kysymykset, Uudet asunto-osuuskunnat

Tausta

1. Kertoisitko omasta taustastasi (vastuusi yhdistyksessä/asunto-osuuskunnassa, ammatti, ikä, elämäntilanne, nykyinen asuminen jne.)?
2. Miksi ja kenen toimesta asunto-osuuskunnan suunnittelu käynnistyi?
3. Mitä tietolähteitä olette käyttäneet projektinne aikana?
4. Millaisessa vaiheessa asunto-osuuskuntaprojektinne tällä hetkellä on?
5. Millaiset arvot asunto-osuuskunnallanne on?
6. Kenelle perustettavasta asunto-osuuskunnasta on viestitty ja miten?

Perustaminen

7. Kuvaile asunto-osuuskunnan perustamisen eri vaiheet?
8. Mitä eri toimijoita perustamiseen on liittynyt? Mikä on ollut kunkin toimijan rooli?
9. Mitkä ovat olleet hankkeen suurimmat haasteet?
10. Mikä on jäsenmäärätavoite? Mikä on jäsenmäärä nyt?
11. Miten osuuskunnan säännöt on laadittu (käytetyt malliesimerkit, juridinen apu)?
12. Millainen on hallituksen kokoonpano ja jäsenien roolit?
13. Kuvailisitko asunto-osuuskunnan tyypillisiä jäseniä?
14. Mitkä ovat asunto-osuuskunnan jäsenen oikeudet, vastuut ja velvollisuudet?
15. Millainen on jäsenien osallistumisaste ja miten se on kehittynyt?
16. Miten kuvailisit yhteisöllisyyttä ja sen kehittymistä projektin alkamisesta tähän päivään saakka?

Toteutus

17. Missä tontti sijaitsee ja kuka sen omistaa?
18. Mikä arkkitehtitoimisto on valittu suunnittelijaksi ja miksi?
19. Kuka toimii rakennuttajana ja miksi?
20. Miten rahoitus ja sen takaus on järjestetty?
21. Teettekö yhteistyötä muiden asunto-osuuskuntien kanssa? Millaista?
22. Mitä muita ulkopuolisia toimijoita on toteutusvaiheessa tarvittu?
23. Mitkä ovat olleet suurimmat haasteet käytännön toteuttamisessa?

24. Millainen on projektin aikataulu?

Jäsenyys, asuminen ja hallinnointi

- 25. Miten asunto-osuuskunnan jäseneksi liitytään? Millaisia maksuja osuuskunnan jäsenelle tulee?
- 26. Millaisia ulkopuolisia palveluntarjoajia käytetään (isännöitsijä, huoltoliike, kirjanpito)?
- 27. Miten kiinteistön peruskorjauksiin on varauduttu (rahoitus, vakuudet jne.)?
- 28. Mitkä ovat asunto-osuuskunnan hyödyt?
- 29. Mitkä ovat asunto-osuuskunnan haasteet/riskit?

Seuraava sukupolvi

- 30. Miten asunto-osuuskuntaan liitytään? Millaisia maksuja osuuskunnan jäsenelle tulee?
- 31. Miten asunto-osuuskunnasta erotaan? Mitä se tarkoittaa taloudellisesti (palautetaanko liittymiseen liittyvät maksut kokonaan? Miten ne arvotetaan (esim. liittymishetki, markkina-perusteinen)?
- 32. Miten jälkimarkkinointi hoidetaan asunto-osuuskunnan jäsenen luopuessa jäsenyydestään?

Lainsäädäntö

- 33. Onko nykyinen lainsäädäntö asunto-osuuskunnan kannalta riittävä?
- 34. Miltä osin lainsäädäntöä olisi tarpeellista kehittää?

Tulevaisuus

- 35. Millainen olisi ideaali asunto-osuuskunta?

Lisätiedot

- 36. Onko mahdollista saada kirjallisuutta asunto-osuuskuntaprojektiin liittyen (suunnitelmat, vastuunjakotaulukko, pöytäkirjoja)?
- 37. Onko jotain oleellista asunto-osuuskuntaa koskien jäänyt käsittelemättä?
- 38. Mitä muita asunto-osuuskuntia suosittelisitte käytävän läpi?
- 39. Ketä muita asunto-osuuskunnan asiantuntijoita kannattaisit haastatella?

LIITE 3: Kansainvälisten asiantuntijahaastatteluiden kyselyrunko (perus)

Questionnaire

1. Background
 - Background information (your role co-operative, profession, age, current type of accommodation)
 - History of the housing co-operatives in the country
 - How has the housing co-operatives developed during the years?
 - Number of housing co-operatives in country
 - The locations (Are they concentrated in any specific areas or towns)
 - The main target groups
 - The percentage of housing co-operatives of the total housing in the country
 - How many housing co-operatives was founded per year?
 - How many housing co-operatives finished their operation per year and the reasons for that?
 - The most known housing co-operatives in the country and the reason for that (the eldest, the most innovative etc.)
 - Is there any housing co-operatives statistics that we could have for this research?
 - Can it be considered as a housing policy tool in the country?

2. Founding
 - Are there any laws (legislation) concerning the co-operative housing?
 - If yes, from where could we find those?
 - Are there a variety of operating models for the housing co-operatives? What they are and how they differ from each other?
 - How well known are the housing co-operatives among the different actors (consumers, authorities, financier, guarantor of the financier, architects, building constructor)?
 - What are the rights and responsibilities of the different actors?
 - Is there any instructors for the housing co-operative founder that we could have?
 - Is there any person/s that we could interview?

3. Existing housing co-operatives
 - What are the strengths/benefits of the housing co-operatives?
 - What are the weaknesses/risks/challenges of the housing co-operatives?
 - What housing co-operative would you recommend to interview and why?
 - Could we have the contact information for those housing co-operatives?

4. Future
 - How would you see the future of the housing co-operatives?
 - What are the key drivers for the demand of the housing co-operatives in the future?
 - How will the housing co-operatives and their operating models develop in the future?

5. Further information
 - Who are the experts in housing co-operatives in your country/ in Europe / in the world? What are their specialities? Is it possible to have their contact information?
 - Could we have any links/written material/statistics for research purposes concerning housing co-operatives in your country?
 - Is there still something you would like to add regarding the housing co-operatives?

LIITE 4: Kansainvälisten haastatteluiden kyselyrunko (ryhmärakennuttaminen/group building/Baugruppen)

QUESTIONNAIRE: Group Building

Background

1. Could you tell us more about Baugruppen and the goals that it has?
2. Could you tell more about your own background and role as a member (or participant or leader) in Baugruppen?
3. How many group building sites would you estimate that there are in the greater Vienna metropolitan area/in Austria?
4. What kinds of group building projects do you have experience with? (time of building, location, plot, financing model, tenure type, number of apartments, shares spaces)
5. Is the housing cooperative known to you as a form of housing tenure?

Planning and lot

6. Which architect was the planner for the project you are familiar with?
7. How were the residents' wishes taken into consideration during the planning phase?
8. What were the greatest challenges during the planning phase?
9. How was the lot acquired? Is it owned or rented?

Financing and collateral

10. How were the financing and collateral arranged or organized?
11. What were the greatest challenges regarding financing?

Building

12. Who was the contractor of the project?
13. What were the greatest challenges during building and construction?
14. Did the estimated costs line up with the actual construction costs?
15. After the building was built, what were the most common reasons for complaints?

Housing and management

16. How are the costs of housing?

17. How are the rules of the house made and developed? (used model examples, legal help)?
18. How is the board set up and what are the roles of the members?
19. How would you describe the typical residents of group building projects?
20. What are the rights, obligations and duties of the residents?
21. What is the rate of participation of the residents and how has it developed?
22. Which outside service providers do you use (property manager, maintenance, accounting)?
23. Are there other operators in the house? What are their duties and responsibilities?
24. How would you describe the communal aspect of the house and the building project from the day of founding the project until this day?
25. How have you prepared for the basic renovations and repairs of the house and how are they financed (for example, piping, the outside of the house, windows) and how are the collaterals set up?
26. Do different group building projects work together? If yes, how?
27. What have been the benefits of the group building project?
28. What have been the challenges of the group building project?
29. What kinds of need for further needs for developments of the group building project operating model have come up during the lifetime of the project?

The next generation of residents

30. What is the turnover rate of residents?
31. How has the after sales marketing been done after a resident moves out of the site?

Legislation

32. Is the current legislation sufficient for group building?
33. Do you see a need to modify and develop the legislation regarding group building?

The future and additional information

34. How do you see the future of group building in Austria?
35. Would it be possible to get any literature or further materials regarding group building (historics, rules of operation,

division of responsibilities matrix, transcripts of meetings, financial statements)?

36. Is there anything further that is relevant for understanding group building that we have not covered?
37. Who else would you suggest that we interview regarding group building?

LIITE 5: Haastatellut asiantuntijat

Suomi:

Aho, M. 2019. Rahoituspäällikkö. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA Haastattelu 23.9.2019

Breitenstein, J. 2019. Pääarkkitehti. Tafkaoo architects. Haastattelu 29.11.2019

Eranka, L., Härkönen, M., Vuorenpää, H. 2019. Asunto-osuuskunta Hiidenkoti. Haastattelu 23.10.2019

Frisk, J. 2019. Pääsuunnittelija. Oy Kind Step Ltd. Haastattelu 16.9.2019

Grönqvist, M. 2019. Talouspäällikkö. Rakennusliitto ry, 4.10.2019

Haavisto, S. 2020. Hallituksen puheenjohtaja. Asunto-osuuskunta Tapio. Sähköpostihaastattelu 24.3.2020

Halsall, P. 2020. Hallituksen puheenjohtaja. City Village Co-10 Oy. Haastattelu 12.2.2020

Helenius, A. 2019. Hallituksen puheenjohtaja. Asunto-osuuskunta Käpy. Haastattelu 11.6.2019

Haikonen, U. 2019. Isännöitsijä. Hakunilan Huolto Oy. Haastattelu 18.6.2019

Huuhka, H. 2019. Rahoitus, palvelualueen päällikkö. Haastattelu. 23.9.2019

Häikiö, P. 2020. Maa- ja metsätalousministeriö. Sähköpostihaastattelu 13.2.2020

Hätälä, R. 2019. Toimitusjohtaja. Sivakka Oy. Haastattelu 3.10.2019

Ilmola, L. 2019. Toimitusjohtaja. Osuuskunta Pöllökartano. Haastattelu 11.9.2019

Jauhiainen, J. 2019. Lainsäädäntöneuvos. Oikeusministeriö. Haastattelu 7.10.2019

Kaakkola, J. 2019. Lakimies. Kilpailu- ja kuluttajavirasto. Haastattelu 11.10.2019

Kaakkolampi, I. 2020. Aunen ja Erkin Koti -säätiö. Senioritalon rakentaminen. Haastattelu 20.2.2020

Kekkonen, U. 2019. Hallituksen puheenjohtaja. Asunto-osuuskunta Käpylä. Haastattelu 18.6.2019

Karjalainen, A. 2019. Lainsäädäntöneuvos. Ympäristöministeriö. Haastattelu 7.10.2019

Karjalainen, R. 2019. Erityissuunnittelija, Helsingin kaupunki. Haastattelu 19.11.2019

Kauppinen, S. 2019. Laatupäällikkö, Yritykset ja yhteisöt, Oikeudellinen yksikkö. Patentti- ja rekisterihallitus. Haastattelu 29.10.2019

Koivisto, E. 2019. Business Lead, PK-yritysrahoitus. OP. Haastattelu

Koponen, V. 2019. Lainsäädäntöneuvos. Ympäristöministeriö. Haastattelu 7.10.2019

Kopperoinen, S. 2019. Asumisosuuskunta Koskelan Lehmus/Fira Oy. Haastattelu 12.9.2019

Korpela, S. 2010. Puheenjohtaja. Ryhmärakennuttajat ry. Haastattelu 21.10.2019

Mantila, T. 2019. Toimitusjohtaja. Lakea Oy. Haastattelu 30.11.2019

Lindroos, M., Metsänen, M., 2019. Toijala. Haastattelu. 10.10.2019

Niemisalo, P. 2019. Talousjohtaja. Lakea Oy. Haastattelu 12.11.2019

Liukkonen A. 2019. Toimitusjohtaja. Oy Kind Step Ltd. Haastattelu 16.9.2019

Jackobson, A., Summa T. 2019. Asunto-osuuskunta Hiiden Helmi/Lohjan Yhteisökortteli ry. Haastattelu 24.6.2019

Nilsen, L. 2019. Hallituksen puheenjohtaja. Asunto-osuuskunta Kotihelmi. Haastattelu 24.6.2019

Pasuri, M. 2019. Tiimipäällikkö. Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristön toimiala, Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit. Haastattelu 31.10.2019

Puro, P. 2020. Toimitusjohtaja. Osuuskunta Tradeka. Haastattelu 31.1.2020

Rutanen, V. 2019. Hallituksen varapuheenjohtaja. Athos ry/Kruunuvuoren Musketööri. Haastattelu 21.8.2019

Rönkä, K. 2020. Toimitusjohtaja. City Village Co-10 Oy. Haastattelu 12.2.2020

Salo, E. 2019. Ryhmärakennuttaja. Koti kaupungissa ry – Hem i stan rf. Haastattelu. 21.10.2019

Silvonen, N. 2019. Asiakkuusjohtaja. Asunto-osuuskunta Silkki/Järvenpään Mestariasunnot Oy. Haastattelu 30.10.2019

Simunaniemi, V. 2019. Toimitusjohtaja. Asunto-osuuskunta Silkki/Järvenpään Mestariasunnot Oy. Haastattelu 30.10.2019

Junnila, K. 2019. Helmanni. Haastattelu 3.10.2019

Norja:

Johannesen, T. 2019. Spesialrådgiver. NBBL. Haastattelu 30.10.2019

Kronborg, A. 2019. Formidlingsrådgiver. OBOS. Haastattelu 15.10.2019

Ruotsi:

Bengtzelius, C. 2019. Head of owner relations. Riksbyggen. Sähköpostihaastattelu 29.10.2020

Eklund, S. 2019. Compliance-ansvarig. Riksbyggen. Sähköpostihaastattelu 29.10.2020

Jarlöv, L. 2020. Arkkitehti. Hogslätts Vänboende. Sähköpostihaastattelu 30.1.2020

Matic, L. 2019. Samhällspolitisk chef. HSB. Sähköpostihaastattelu 29.10.2020

Oksanen, P. 2020. Asukas. Hogslätts Vänboende. Sähköpostihaastattelu 30.1.2020

Itävalta:

Brandl, F. Asukas. 2019. Kolokation Sonnwendviertel. Haastattelu 16.12.2019

Kössl, G. 2019. Housing Researcher. Austrian Federation of Limited-Profit Housing Associations – Auditing Federation (GBV). Haastattelu 10.9.2019

Temel, R. 2019. Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen. Haastattelu 30.10.2019

Kanada:

LaPalme, J. 2020. Secretary general. Co-operative Housing International. Haastattelut 6.4.2020 ja 4.5.2020

Wilson, A. 2020. Chief executive officer. The Agency for Co-operative Housing. Haastattelut 6.4.2020 ja 4.5.2020

Työpajaosallistujat (kevät 2020):

Aho, M. Rahoituspäällikkö. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA

Aspholm, I. Johtava asiantuntija. Finanssiala ry

Eranka, L. Projektikoordinaattori. Lohjan asuntomessut. Lohjan kaupunki. Asunto-osuuskunta Hiiden koti

Frisk, J. Asunto-osuuskunta Ovara, Oy Kind Step Ltd

Hienonen, V. Vanhempi lakiasiantuntija. Suomen Kiinteistöliitto ry

Huotari, T., Puheenjohtaja. Koti kaupungissa ry

Ijäs, V. Yliarkkitehti. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA

Jauhiainen, J. Lainsäädäntöneuvos. Oikeusministeriö

Jauhola, M. Kehityspäällikkö. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA

Kammonen, K. Erityisasiantuntija. Tampereen kaupunki, Elinvoiman ja kilpailukyvyn palvelualue, Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka, Asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot

Karjalainen, A. Lainsäädäntöneuvos. Ympäristöministeriö

Kauppinen, S. Laatupäällikkö, Yritykset ja yhteisöt, Oikeudellinen yksikkö. Patentti- ja rekisterihallitus.

Koivisto, E. Business Lead, PK-yritysrahoitus. OP

Kontkanen, A. Lakiasiainjohtaja, Osuustoimintakeskus Pellervo ry

Korpela, S., Puheenjohtaja. Ryhmärakennuttajat ry

Kujansuu, E. Asunto-osuuskunta Hiiden Helmi

Laakso, M. Projektipäällikkö. Järvenpään Mestariasunnot Oy, Asunto-osuuskunta Silkki

Lehtiö, S. Finanssineuvos. Valtiovarainministeriö, Rahoitusmarkkinaosasto, Pankki- ja rahoitusyksikkö

Leppänen, U. Toimitusjohtaja. Tampereen seudun osuustoimintakeskus

Lithenius, L. Lakiasiantuntija. Isännöintiliitto

LIITE 6: Asunto-osuuskunnan mallisäännöt

Johdanto

Asunto-osuuskunnalla, kuten osuuskunnilla yleensä, on oltava säännöt, joita sen on toiminnassaan lain ohella noudatettava. Säännöt vastaavat sitovuudeltaan lakia. Osuuskunnan säännöissä on lueteltava selkeästi osuuskunnan ja jäsenten oikeudet ja velvollisuudet. Asunto-osuuskunnat voivat käyttää apuna näitä mallisääntöjä omia sääntöjään laatiessaan.

Mallisääntöjä käytettäessä on muistettava, että säännöt eivät sellaisenaan välttämättä sovellu erityyppisille asunto-osuuskunnille. Asunto-osuuskuntien toimintamallit eivät ole yhteneviä. Osuuskunnan sääntöjen laatijan on muokattava säännöt oman osuuskunnan tarpeita vastaaviksi.

Asunto-osuuskunnat voivat tarjota jäsenilleen sekä hallintaoikeus- että vuokra-asuntoja. Ensin mainitussa asunto-osakeyhtiötä muistuttavassa mallissa jäsenet maksavat osuuden asunnon kokonaiskustannuksista. Tämän lisäksi he maksavat osuuskunnalle kuukausittain vastiketta. Vuokra-asumisessa jäsen on vuokralla osuuskunnan omistamassa asunnossa. Näissä mallisäännöissä on pyritty nostamaan esiin hallinta- ja vuokramallien keskeiset eroavaisuudet.

Sääntöjä laadittaessa on yleensä syytä välttää myös asunto-osuuskunnan toimintaa liian yksityiskohtaisesti säänteleviä määräyksiä. Osuuskunnan sääntöihin sisällytetään sen toiminnan ja jäsenten kannalta keskeiset määräykset. Liian yksityiskohtaiset säännöt aiheuttavat helposti toistuvia muutostarpeita. Esimerkiksi asunto-osuuskunnan järjestyssäännöt on järkevää kirjata osuuskunnan sääntöjen asemasta erilliseen asiakirjaan.

Myös näitä mallisääntöjä hyödynnettäessä on käytettävä harkintaa. Asunto-osuuskuntien on otettava malleista omiin sääntöihinsä niiden tarpeisiin soveltuvat määräykset.

Näissä mallisäännöissä asunto-osuuskunnan säännöt on jäsenelty seuraavasti:

- sääntöjen pakolliset määräykset (toiminimi, kotipaikka ja toimiala)
- osuuskunnan jäsenyys (hakeminen, eroaminen ja jäsenluettelo)
- osuuskunnan osuudet ja liittymismaksu
- vastuu kiinteistön ja rakennusten kunnossapidosta ja muutostöistä
- vastike, käyttökorvaukset ja vuokra
- jäsenen vastuu osuuskunnan velvoitteista ja ylimääräinen maksuvelvollisuus
- osuuskunnan hallinto (osuuskunnan kokous, hallitus ja toimitusjohtaja)
- osuuskunnan edustus oikeus sekä
- osuuskunnan tilikausi ja tilintarkastus.

Mallisääntökokoelman kappaleessa ”Muut määräykset” käsitellään lisäksi eräitä muita asunto-osuuskunnan säännöissä usein esiintyviä määräyksiä. Näitä ovat muun muassa sääntöjen muuttamista, osuuskunnan purkamista ja varojen jakamista koskevat määräykset sekä tietyt vuokraosuuskunnalle ominaiset säännöt. Kokoelman lopussa käsitellään vielä lyhyesti asunto-osuuskunnan jäsenosimuksen merkitystä.

Asunto-osuuskunnan toiminimi, kotipaikka ja toimiala

Osuuskunnan perustajien on sovittava sääntöjen sisällöstä ja liitettävä ne osuuskunnan perustamissopimukseen. Kun osuuskunta rekisteröidään, säännöt on toimitettava kaupparekisteriin yhdessä perustamissopimuksen kanssa.

Osuuskuntalain (421/2019) säännökset ovat suurelta osin tahdonvaltaisia. Tästä seuraa, että osuuskunnan säännöissä voidaan määrätä asioista laista poikkeavalla tavalla.

Pakottavia osuuskuntalain määräyksiä ovat ensinnäkin jäsenten tai velkojen suojaksi tarkoitettut lain määräykset. Tällaisia ovat esimerkiksi jäsenen erottamista, määränemmistö päätöksiä ja varojen jakoa koskeva lain säännökset.

Lisäksi osuuskuntalain 2 luvun 3 §:n mukaan osuuskunnan säännöissä on aina mainittava osuuskunnan toiminimi, osuuskunnan kotipaikkana oleva Suomen kunta ja osuuskunnan toimiala.

Lähtökohtaisesti osuuskunnan kokous on pidettävä osuuskunnan kotipaikassa. Säännöissä voi kuitenkin olla määräys muusta kokouspaikasta. Kotipaikan on aina oltava Suomessa oleva kunta. Toimivaltainen tuomioistuin määräytyy kotipaikan perusteella.

Toimialaa koskeva sääntömääräys määrittää, millä taloudellisen toiminnan alueella osuuskunta toimii. Samalla toimialaa koskeva määräys määrittelee osuuskunnan toiminnan ja sen toimielinten toimivallan rajat. Toimialan tulee olla totuudenmukainen. Nämä pakolliset määräykset voidaan mainita asunto-osuuskunnan säännöissä esimerkiksi seuraavalla tavalla:

§ Asunto-osuuskunnan toiminimi on X

§ Asunto-osuuskunnan kotipaikka on Y

§ Asunto-osuuskunnan toimiala

Asunto-osuuskunnan toimiala on jäsenten taloudenpidon ja elinkeinon tukemiseksi omistaa ja hallita rakennuksia, joissa olevat huoneistot on pääosin tarkoitettu jäsenten asunhuoneistoiksi.

Lisäksi asunto-osuuskunnan toimialana on tuottaa jäsenilleen palveluita.

Osuuskunnan toimialana on myös vuokrata hallitsemisissaan rakennuksissa olevia asuinhuoneistoja jäsentensä ja heidän kanssaan samassa taloudessa asuvien asuinkäyttöön (jos vuokraosuuskunta).

Osuuskuntalaissa asetetaan lähtökohdaksi, että osuuskunnan palveluja voivat käyttää vain jäsenet. Asunto-osuuskunnan säännöissä tätä palveluiden käyttöoikeutta voidaan laajentaa esimerkiksi siten, että osuuskunnan tuottamia palveluita saavat käyttää myös osuuskunnan huoneistoissa asuvat henkilöt, jotka eivät ole osuuskunnan jäseniä.

Asunto-osuuskunnan jäsenyys

Osuuskuntalain 3 luvun 1 §:n mukaan osuuskunnan jäsenyyttä haetaan kirjallisesti hallitukselta, joka päättää hakemuksen hyväksymisestä. Säännöissä voidaan myös määrätä, että uusin jäsenen hyväksymisestä päättää osuuskunnan kokous.

§ Osuuskunnan jäsenyys

Osuuskunnan jäseneksi voidaan hyväksyä luonnollisia henkilöitä.

Osuuskunnan jäseneksi pyrkivän on tehtävä siitä kirjallinen hakemus hallitukselle, joka päättää jäseneksi ottamisesta. Osuuksien yhteisomistajista vain yksi voidaan hyväksyä jäseneksi.

Liittyessään osuuskunnan jäseneksi osuuskunnan jäsen sitoutuu noudattamaan näitä sääntöjä, järjestyssääntöjä, jäsen sopimusta (jos on) sekä jäsenen ja osuuskunnan välistä vuokrasopimusta (vain vuokraosuuskunta).

Osuuskunnan säännöissä voidaan myös todeta, että jäsenet voivat omistaa osuuden yhdessä määräosuuksin. Tällöin säännöissä on mainittava, että määräosuuksin osuuden omistavat jäsenet vastaavat osuusmaksusta, liittymismaksusta ja muista jäsenyyteen perustuvista velvoitteista osuuskuntaa kohtaan yhteisvastuullisesti.

Hallituksen on pidettävä osuuskunnan jäsenistä ajan tasalla olevaa aakkosellista luetteloa. Luetteloon on merkittävä jäsenen

nimi ja osoite, hänen osuuksiensa määrä sekä päivä, jona hän on tullut jäseneksi. Jäsenluetteloon voidaan merkitä muitakin jäsentä koskevia tietoja, jotka ovat jäsensuhteen hoitamisen kannalta perusteltuja. Osuuskunnan sääntöihin voidaan sisällyttää jäsenluetteloa koskeva informoiva määräys.

§ Hallituksen on pidettävä osuuskunnan jäsenistä aakkosellista luetteloa siten kuin osuuskuntalaissa säädetään.

Osuuskuntalain mukaan jäsenellä on oikeus koska tahansa erota osuuskunnasta (osuuskuntalaki 3 luku 2 §). Säännöissä tätä eroamisoikeutta voidaan rajoittaa siten, että jäsen saa erota vasta määräajan kuluttua jäsenyyden alkamisesta. Määräaika voi olla enintään kolme vuotta.

§ Osuuskunnan jäsenellä on oikeus erota osuuskunnasta ilmoittamalla siitä kirjallisesti hallitukselle. Eroamisoikeutta ei kuitenkaan ole ennen kuin osuuskuntaan liittymisestä on kulunut vähintään vuosi.

Jäsen voidaan myös erottaa osuuskunnasta osuuskuntalaissa tai säännöissä määrätyn perusteiden. Jäsenen erottaminen on mahdollista, jos laiminlyö jäsenyydestä johtuvat velvoitteensa tai jos hän jättää suorittamatta säännöissä määrätyn muun velvoitteen (osuuskuntalaki 3 luku 3 §). Osuuskunnan säännöissä näitä lain määräyksiä voidaan täsmentää.

§ Osuuskunnan jäsen voidaan erottaa, jos

1. jäsen laiminlyö maksuvelvollisuutensa osuuskunnalle tai jos jäsen ei täytä muita jäsenyydestä johtuvia velvollisuuksiaan tai sitoumuksiaan osuuskunnalle;
2. jäsen ei omista yhtään osuutta; tai

3. jos jäsen on aiheuttanut osuuskunnalle huomattavaa vahinkoa tai muutoin ilmeisesti toiminut sen etujen ja tarkoitusperien vastaisesti.

Jos jäsenet asuvat osuuskunnassa vuokralla, säännöissä voidaan erottamisperusteena mainita myös se, että osuuskunta purkaa jäsenen vuokrasopimuksen. Osuuskuntalain 3 luvun 3 §:ssä on säännökset jäsenen erottamiseen liittyvistä menettelytavoista. Näiden sisällyttäminen sääntöihin ei ole välttämätöntä.

Osuuskunnan osuudet ja liittymismaksu

Osuuskuntalain mukaan jokaisen jäsenen on otettava yksi osuus. Säännöissä voidaan määrätä, että jäsenen on otettava useita osuuksia. Jos jäsen on velvollinen ottamaan useita osuuksia, säännöissä on määrättävä myös peruste, minkä mukaan ottamisvelvollisuus määräytyy.

Osuuskuntalain lähtökohta on se, että jokaisella jäsenellä on osuuskunnan kokouksessa vain yksi ääni. Osuuskunnan säännöissä voidaan kuitenkin määrätä, että jäsenellä voi olla useampia ääniä. Äänimäärä voi määräytyä esimerkiksi otettujen osuuksien määrän mukaan. Jos tällaista sääntömääräystä ei ole, jokaisella jäsenellä on osuuksien lukumäärästä riippumatta vain yksi ääni.

Osuuskunnan säännöissä voidaan määrätä osuudelle tietty hinta eli osuusmaksu. Tällöin osuudesta on aina maksettava vähintään säännöissä määrätty nimellisarvo. Jos osuudella ei ole nimellisarvoa, osuuden merkintähinnan määrää osuuskunnan kokous tai osuuskunnan kokouksen valtuuttamana osuuskunnan hallitus. Osuuskunta palauttaa jäsenelle osuuden merkintähinnan, kun jäsenyys päättyy tai kun osuus irtisanotaan. Merkintähinta palautetaan osuuskuntalain mukaisen odotusajan jälkeen. Palautus tapahtuu tällöin vuoden kuluttua sen tilikauden päättymisestä, jonka aikana jäsenyys päättyi (osuuskuntalaki 17 luku 2 §). Säännöissä voidaan määrätä joko tätä pidemmästä tai lyhyemmästä palautusajasta.

Osuuskunta voi lisäksi periä jäseniltä erillisen liittymismaksun (osuuskunnan pääsymaksun). Osuuskuntalaissa ei ole säännöksiä liittymismaksusta, joten tällaisesta maksusta on määrättävä osuuskunnan säännöissä.

Osuuskunnan ei ole välttämätöntä periä erillistä liittymismaksua. Tällainen maksu voidaan periä myös osana osuuden merkintähintaa. Tällöin merkintähintaa koskevassa osuuskunnan kokouksen päätöksessä on määrättävä, mikä osa merkintähinnasta palautetaan jäsenyyden päättyessä. On myös mahdollista, että hallitus voi valtuutuksen tai sääntöjen perusteella määrätä merkintähinnan, jolloin palauttamista koskeva määräys tehdään hallituksen päätöksellä.

Liittymismaksu ei yleensä palauteta jäsenelle tämän erotessa osuuskunnasta. Säännöissä voidaan kuitenkin määrätä, että liittymismaksu on mahdollista siirtää jäsenen erotessa osuuskunnasta tai että liittymismaksu palautetaan joko osittain tai kokonaan.

Asunto-osakeyhtiötä muistuttavassa hallintaosuuskunnassa jäsenten osuuksien määrä voi perustua huoneiston pinta-alaan (esim. 80 m² = 80 osuutta). Osuusmaksun ja liittymismaksun maksamisesta voidaan tällöin säännöissä määrätä seuraavasti.

§ Maksu osuudelta on x euroa. Osuusmaksu peritään hallituksen määrääminä aikoina ja määräämissä erissä.

§ Jokaisesta uuden jäsenen hankkimasta osuudesta ja kustakin jäsenen hankkimista uusista osuuksista on suoritettava osuuskunnalle liittymismaksua, jonka suuruus on Y euroa.

Liittymismaksu on suoritettava rahassa hallituksen määräämissä erissä ja määrääminä aikoina. Jäsenyys osuuskunnassa ei synny ennen kuin

osuusmaksu ja liittymismaksu on kokonaisuudessaan suoritettu.

Liittymismaksu merkitään osuuskunnan tuloksi eikä sitä palauteta jäsenen erotessa.

Liittymismaksu voidaan määrittää myös siten, että sen suuruus on tietty prosenttiosuus asunnon hankinta-arvosta. Yllä mainitussa sääntömallissa osuudella on säännöissä määrätty nimellisarvo. Jos osuudella ei ole nimellisarvoa, sen voi määrätä osuuskunnan kokous tai hallitus.

§ Osuuden merkintähinnan suuruuden päättää vuosittain osuuskunnan hallitus. Osuuden merkintähinta merkitään kokonaisuudessaan osuuskunnan osuuspääomaan, ellei osuuskunnan kokous tai hallitus osuuskunnan kokouksen valtuuttamana toisin päättä.

Osuuskunnan sääntöihin voidaan kirjata määräys osuuden ja jäsenyyden siirtämisestä kolmannelle (siirronsaajalle). Säännöissä voidaan määrätä, että jäsen voi siirtää osuutensa, osuusmaksunsa ja oikeutensa liittymismaksuun toiselle osuuskunnan jäsenelle tai sellaiselle henkilölle, joka liittyy osuuskunnan jäseneksi.

Osuuskunnan säännöissä voidaan myös rajoittaa hallituksen harkintavaltaa uusien jäsenten hyväksymiseen osalta. Tällaisella määräyksellä voidaan turvata jäsenyyden (sekä osuuden ja liittymismaksun) siirtäminen.

§ Osuuskunnan hallituksen on hyväksyttävä osuuden siirronsaaja osuuskunnan jäseneksi, ellei siirronsaajan voida perustellusti epäillä olevan kyvytön suoriutumaan jäsenyyteen sekä asuinhuoneiston vuokraukseen liittyvistä velvoitteista (vain vuokraosuuskunta) ja mikäli siirronsaaja muutoin täyttää jäsenyydelle näissä säännöissä asetetut edellytykset.

Lisäksi säännöissä voi olla määräys sen tilanteen varalta, että osuuskunnan osuus siirtyy avioeron jälkeisessä osituksessa tai perintönä oikeudenomistajalle.

§ Osuuden siirtyessä jäsenen kuoleman tai avioeron jälkeisen osituksen perusteella, on jäsenen oikeudenomistajalla oikeus hakea kirjallisesti osuuskunnan jäsenyyttä osuuskunnan hallitukselta vuoden kuluessa jäsenen kuolin- tai osituspäivästä. Jäsenen oikeudenomistajalla on oikeus käyttää jäsenen oikeuksia osuuskunnassa vuoden ajan jäsenen kuolin- tai osituspäivästä.

Sääntöihin voidaan myös kirjata määräys sen tilanteen varalta, että oikeudenomistaja ei hae jäsenyyttä tai jäsenyys evätään. Säännöissä voidaan esimerkiksi määrätä, että osuuskunta voi lunastaa osuuden osuusmaksun suuruista vastiketta vastaan.

Kunnossa- ja ylläpitovastuu sekä muutostyöt

Säännöissä voidaan määrätä rakennusten ja huoneistojen kunnossa- ja ylläpitovastuun jakautumisesta osuuskunnan ja jäsenten välillä. Asuntosakeyhtiötä muistuttavassa hallintaosuuskunnassa voidaan laatia erillinen vastuujakotaulukko, jossa määritetään jäsenten ja osuuskunnan välinen kunnossa- ja ylläpitovastuu.

§ Vastuu huoneiston ja sen rakenteiden kunnosta sekä niihin liittyvistä korjaus- ja ylläpitotoimenpiteistä kustannuksineen jakautuu osuuskunnan ja sen jäsenen välisen vastuunjakotaulukon perusteella.

Kunnossa- ja ylläpitovastuusta määrättäessä on harkittava, millainen on tarkoituksenmukainen vastuunjako jäsenen ja osuuskunnan välillä. Usein ei ole esimerkiksi järkevää siirtää koko rakennusta yhteisesti palvelevia järjestelmiä tai rakennuksen osia jäsenten vastuulle. Laajempi vastuun siirto rakennuksesta

jäsenille voi olla tarkoituksenmukaista erillisrakennuksista koostuvassa osuuskunnassa.

Säännöissä voidaan lisäksi määrätä, että osuuskunnan jäsenellä on oikeus tehdä hallitsemassaan huoneistossa sen käyttötarkoituksen mukaisia muutostöitä.

§ Jäsenellä on oikeus tehdä hallitsemassaan huoneistossa omalla kustannuksellaan huoneiston käyttötarkoituksen mukaisia muutoksia. Jäsen vastaa hallinnassaan olevan huoneiston osalta rakennuksen rakenteisiin tehtyjen muutosten tai hänen toimestaan rakennukseen kiinnitettyjen laitteiden ja varusteiden vaatimista korjauksista ja kunnossapidosta. Jäsen vastaa myös rakennuksen rakenteisiin tehtyjen muutosten, laitteiden ja varusteiden jäsenelle itselleen, ulkopuolisille henkilöille tai asunto-osuuskunnalle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista.

Lisäksi säännöissä voidaan määrätä, että jäsen tarvitsee ylläpito-, korjaus- sekä muutostöihin säännöissä määrätyissä tilanteissa osuuskunnan hallituksen suostumuksen.

§ Osuuskunnan vastuulla oleviin rakenteisiin kohdistuviin ylläpito-, korjaus- ja muutostöihin jäsen tarvitsee osuuskunnan hallituksen suostumuksen.

Vuokraosuuskunnassa, jossa jäsen osuuskunnan ja jäsenen välillä on vuokrasopimus, lähtökohdaksi voidaan asettaa osuuskunnan lähtökohtainen ylläpitovastuu kiinteistöstä ja rakennuksista, jota täydentää jäsenen huoneenvuokrain ja vuokrasopimuksessa sovitun mukainen kunnossapitovastuu.

§ Osuuskunnan ylläpitovastuu
Osuuskunta vastaa hallitsemansa kiinteistön ja rakennuksen ylläpidosta, huollosta ja korjauksista. Hallituksen vastuulla on laatia kiinteistön hoitoa ja

ylläpitoa varten suunnitelma. Lisäksi hallituksen tulee valvoa sen noudattamista.

§ Jäsenen huolenpitovastuu

Jäsenellä on velvollisuus huolellisesti käyttää ja hoitaa hänen käyttöönsä vuokrattua asuinhuoneistoa. Jäsenen kunnossapitovastuu määräytyy kulloinkin voimassa olevan asuinhuoneiston vuokraamisesta annetun lain ja vuokrasopimuksen mukaisesti.

§ Asunnon muutostyöt

Osuuskunnan vastuulla oleviin rakenteisiin kohdistuviin muutostöihin jäsen tarvitsee yhtiön hallituksen suostumuksen.

Myös vuokraosuuskunnassa on mahdollista laatia erillinen vastuunjakotaulukko, josta ilmenee jäsenten ja osuuskunnan välinen kunnossapito- ja ylläpitovastuu.

Osuuskunnalle maksettava vastike, käyttökorvaukset ja vuokra

Hallintaosuuskunnassa jäsenet maksavat osuuskunnan menojen kattamiseksi vastiketta. Vastikkeenmaksun peruste on syytä määrätä säännöissä. Lisäksi säännöissä voidaan määrätä, että osuuskunta voi periä jäseniltä käyttökorvauksia.

§ Jäsenen on suoritettava hallinnassaan olevasta huoneistosta kuukausittain vastike, joka lasketaan huoneistoa vastaavien osuuksien lukumäärän (TAI huoneiston pinta-alan) mukaan. Vastikkeen määrää osuuskunnan kokous vuodeksi kerrallaan niin suureksi, että vastikkeista kertyvät varat osuuskunnan muiden tulojen kanssa riittävät erääntyneiden velkojen, korkojen, kuoletusten, hallinto- ja hoitokustannusten suorituksiin, välttämättömiin poistoihin sekä muihin tarpeellisiin menoihin.

Vuokran lisäksi jäseneltä voidaan periä vesimaksua ja muita käyttökorvauksia.

Säännöissä voidaan erikseen määrätä vesimaksun peruste, joka voi olla esimerkiksi huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärä. Säännöissä mainitut muut käyttökorvaukset voivat olla esimerkiksi sauna- ja autopaikkamaksuja.

Vuokra-osuuskunnassa sääntöihin voidaan ottaa erillinen määräys vuokranmaksuvelvollisuudesta.

§ Jäsenen on tehtävä osuuskunnan kanssa kirjallinen vuokrasopimus. Jäsenen on maksettava osuuskunnalle kuukausittain vuokraa, jonka määrä laskeaan huoneiston pinta-alan (tai jyvitetyn pinta-alan) perusteella.

Myös vuokraosuuskunnan säännöissä voi olla määräys, jonka mukaan vuokran määrää osuuskunnan kokous niin suureksi, että vuokratulot riittävät osuuskunnan menoihin. Lisäksi säännöissä voidaan määrätä käyttökorvauksista (ks. hallintaosuuskuntaa koskeva määräys yllä).

Jäsenen vastuu osuuskunnan veloista ja ylimääräinen maksuvelvollisuus

Jäsenen vastuu osuuskunnan velvoitteista

Osakeyhtiön osakasta vastaavalla osuuskunnan jäsen ei vastaa osuuskunnan veloista (osuuskuntalaki 1 luku 2 §). Säännös jäsenen rajoitetusta vastuusta sisällytetään usein osuuskunnan sääntöihin.

§ Osuuskunnan jäsenet eivät vastaa henkilökohtaisesti osuuskunnan sitoumuksista ja veloista.

Ylimääräinen maksu

Lähtökohtaisesti asunto-osuuskunnan jäsentä ei voida velvoittaa osallistumaan osuuskunnan menoihin henkilökohtaisilla varoilla. Sääntöihin voidaan kuitenkin sisällyttää määräys ylimääräisestä maksusta, jolla osuuskunnan kokous oikeutetaan päättämään ylimääräisen maksun perimisestä jäseniltä säännöissä määrättyyn, osuuskunnan toiminnan aikana ilmenevään tarpeeseen. Säännöissä on tällöin mainittava myös maksuvelvollisuuden perusteet samoin kuin se, kuinka paljon tällaista maksua voidaan enintään määrätä jäsenen suoritettavaksi tilikauden aikana. Ylimääräistä maksua ei palauteta, mutta säännöissä voidaan määrätä myös maksun palauttamisesta. Jos säännöissä ei muuta määrätä, ylimääräisen maksun perimisestä päättää osuuskunnan kokous yksinkertaisella enemmistöllä.

Ylimääräistä maksua koskevaa määräystä laadittaessa on syytä harkita, mitä tulevaisuudessa ilmeneviä tarpeita varten ylimääräisen maksun periminen on tarpeen.

§ Ylimääräinen maksu

Osuuskunnan kokouksella on oikeus yksinkertaisella enemmistöllä yhdenvertaisuutta noudattaen päättää ylimääräisen maksun perimisestä jäseniltä osuuskunnan vakavaraisuuden parantamiseksi, velkojen maksamiseksi, investointien rahoittamiseksi tai osuuskunnan rakennusten ja kiinteistön kunnostamiseen tai ylläpitoon. Ylimääräinen maksu peritään jäseniltä osuuksien lukumäärän mukaisessa suhteessa.

Kunkin tilikauden aikana voidaan ylimääräistä maksu määrätä jäsenen yhtenä tai useampana eränä suoritettavaksi yhteensä enintään jäsenen osuuksien-ertainen nimellismäärä.

Ylimääräisen maksun perusteena voidaan käyttää myös asuntojen pinta-alaa, jolloin maksua koskeva sääntö voidaan muotoilla seuraavasti.

§ Ylimääräinen maksu peritään jäseniltä siten, että maksun perusteena käytetään asuntojen pinta-aloja.

On myös mahdollista, että säännöissä osuuskunnan kokoukselle annetaan oikeus periä jäseniltä ylimääräinen maksu lainana (jäsenlainana). Tällöin säännöissä on oltava määräys lainan enimmäismäärästä ja takaisinmaksusta. Vuokraosuuskunnan säännöissä voidaan määrätä, että jäseneltä voidaan tilikauden aikana periä ylimääräistä maksua enintään tietyn ajan (kk) huoneiston vuokraa vastaava määrä.

Vararahasto

Vararahasto on osuuskunnan sidottuun omaan pääomaan kuuluva erä. Osuuskuntien pakollinen vararahastointivelvollisuus on poistunut 1.7.2019 alkaen eikä vararahastoa koskevan määräystä ole pakko ottaa sääntöihin. Jos asunto-osuuskunnassa kuitenkin halutaan siirtää osa ylijäämästä sidottuun omaan pääomaan, jota ei voida jakaa ilman velkojien suojaamettelyä, voidaan sääntöihin sisällyttää myös pakollinen vararahastointivelvollisuutta koskeva sääntömääräys.

§ Vararahasto

Osuuskunnalla on vararahasto. Vararahastoon on siirrettävä vähintään viisi prosenttia taseen osoittaman tilikauden ylijäämästä, josta on vähennetty taseen osoittama tappio edellisiltä tilikausilta. Vararahasto on kartutettava, kunnes se on vähintään kaksituhattaviisisataa (2 500,00) euroa.

Jos osuuskunnalla ei ole vararahastoa, säännöissä voidaan mainita, että tällaisen perustaminen on mahdollista.

§ Asunto-osuuskunta voi perustaa vararahaston tai muita rahastoja.

Lisäksi osuuskunnan sääntöihin voidaan ottaa erillinen määräys ylijäämän (eli osuuskunnan toiminnan tuloksena syntyvän tuoton) käytöstä.

§ Vuotuinen ylijäämä, jota ei siirretä varavarastoon, käytetään osuuskunnan kokouksen päättämällä tavalla osuuskunnan tarpeisiin. TAI Ylijäämää ei jaeta jäsenille osuuskunnan toiminnan aikana.

Yllä mainittu ylijäämän käyttöä koskeva määräys on lähinnä informatiivinen. Jos ylijäämän jakamisesta ei määrätä säännöissä mitään, sitä ei osuuskuntalain mukaan voida jakaa jäsenille.

Osuuskunnan hallinto

Osuuskunnan kokous

Jäsenet käyttävät päätösvaltaansa osuuskunnan kokouksessa, joka päättää sille osuuskuntalain tai sääntöjen mukaan kuuluvista asioista. Pakollisia osuuskunnan kokouksia on vuosittain yksi, varsinainen osuuskunnan kokous. Säännöissä voidaan kuitenkin määrätä myös useammasta varsinaisesta osuuskunnan kokouksesta. Jos säännöissä määrätään pidettäväksi useampia varsinaisia kokouksia, säännöissä on määrättävä kaikissa näissä kokouksissa käsiteltävistä asioista. Asunto-osuuskunnan säännöissä voidaan määrätä varsinaisesta kevä- ja syyskokouksesta sekä näissä kokouksissa käsiteltävistä asioista.

Tarvetta useamman kuin yhden pakollisen kokouksen pitämiseen asunto-osuuskunnassa ei välttämättä ole, koska hallitus voi aina tarvittaessa kutsua koolle ylimääräisen osuuskunnan kokouksen.

Kokous pidetään osuuskunnan kotipaikassa, ellei säännöissä ole määrätty toisin. Pienissä osuuskunnissa on lisäksi mahdollista päättää osuuskunnan kokousta pitämättä osuuskunnan kokoukselle kuuluvasta asiasta. Tämä edellyttää kaikkien jäsenten

yksimielistä päätöstä. Päätökset tulee kirjata, päivätä, numeroida ja vähintään kahden jäsenen allekirjoittaa.

Osuuskunnan jäsenellä on oikeus saada osuuskunnan kokouksen toimivaltaan kuuluva asia kokouksen käsiteltäväksi. Tämä oikeus koskee asioita, joista osuuskunnan kokous voi osuuskuntalain tai sääntöjen mukaan päättää. Asian käsittelyä on vaadittava hallitukselta riittävän ajoissa, jotta asia voidaan sisällyttää kokoukseen.

§ Asunto-osuuskunnan varsinainen kokous pidetään kerran vuodessa, hallituksen määräämänä aikana ja kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Ylimääräinen kokous voidaan pitää, jos hallitus katsoo sen tarpeelliseksi tai jos sen pitäminen muutoin on lain mukaan tarpeellista.

Varsinainen kokous pidetään osuuskunnan kotipaikassa. Kokouksessa on kullakin jäsenellä yksi (1) ääni. Jäsen saa käyttää oikeuttaan kokouksessa valtuutetun välityksellä. Valtuutetun on esitettävä valtakirja tai hänen on muutoin luotettavalla tavalla osoitettava olevansa oikeutettu edustamaan jäsentä.

Kokouksen päätökseksi katsotaan, jollei laissa tai näissä säännöissä toisin määrätä, se mielipide, jonka puolesta enemmistö äänistä on annettu. Äänen mennessä tasan vaali ratkaistaan arvalla, mutta muissa asioissa tulee voimaan se mielipide, johon puheenjohtaja on yhtynyt.

Kokouksesta on pidettävä pöytäkirjaa. Jos päätös on äänestyksen tulos, on pöytäkirjaan merkittävä, miten äänet ovat jakautuneet. Pöytäkirja on puheenjohtajan ja vähintään kahden kokouksessa sitä var-
ten valitun henkilön allekirjoitettava.

Päätöksenteossa osuuskunnan kokouksessa noudatetaan osuuskuntalaissa säädettyjä päätöksentekovaatimuksia, ellei näissä säännöissä ole toisin määrätty.

Jos osuuskunnan jäsenet voivat omistaa osuuskunnan osuuden määräosuuksien, sääntöihin voidaan sisällyttää seuraava määräys.

§ Jäsenet, jotka omistavat osuuden määräosuuksien yhdessä toisen jäsenen kanssa, voivat käyttää äänioikeutta vain yhteisen edustajan kautta ja heillä on kokouksessa yksi (1) yhteinen ääni.

Säännöissä voidaan todeta yleisesti, että osuuskunnan kokouksen koolle kutumisessa, kokouskutsun sisällössä, kokouskutsuajassa ja kutsutavassa sekä kokousasiakirjojen nähtävillä pitämisessä ja lähettämässä noudatetaan osuuskuntalain 5 luvun määräyksiä.

Alla olevassa sääntömallissa on esitetty varsinaisessa osuuskunnan kokouksessa käsiteltävät asiat, mutta ei kokouksen järjestäytymistä koskevia asioita. Viimeksi mainittuja ovat kokouksen avaus, puheenjohtajan, sihteerin ja pöytäkirjan tarkastajan valinta, pöytäkirjan tarkastaminen, laillisuuden toteaminen ja työjärjestyksen vahvistaminen. Myös järjestäytymistä koskevia asioita voidaan säännöissä käsitellä, jos tätä pidetään tarkoituksenmukaisena.

§ Varsinaisessa osuuskunnan kokouksessa käsitellään:

1. esitetään edellisen tilikauden tilinpäätös, joka sisältää tuloslaskelman, taseen, näiden liitetiedot sekä hallituksen toimintakertomuksen ja tilintarkastuskertomuksen;

2. päätetään tilinpäätöksen vahvistamisesta;

3. päätetään taseen osoittaman ylijäämän käyttämisestä;

4. päätetään vastuuvapauden myöntämisestä hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle edelliseltä tilikaudelta;

5. määrätään hallituksen jäsenten ja tilintarkastajan palkkiot;

6. päätetään hallituksen jäsenten lukumäärästä (ei tarpeen, jos hallituksen jäsenten lukumäärä on kiinteä);

7. valitaan hallituksen jäsenet;

8. valitaan tilintarkastaja ja mahdollinen varatilintarkastaja;

9. vahvistetaan tulo- ja menoarvio seuraavaa tilikautta varten;

10. käsitellään muut kokouskutsussa mainitut asiat.

Edellä mainittujen seikkojen ohella säännöissä voidaan mainita myös muita varsinaisessa osuuskunnan kokouksessa käsiteltäviä asioita. Näitä voivat olla muun muassa osuuskunnan rakennuksissa ja kiinteistöllä suoritettavat tai suoritettavat huomattavat kunnossapito- ja muutostyöt. Lisäksi osuuskunnalle maksettavien vastikkeiden (hallinto-osuuskunta), vuokrien (vuokraosuuskunta) ja muiden maksujen (esim. vesi-, sauna- ja autopaikkamaksu) määrät voidaan määrätä vahvistettavaksi varsinaisessa kokouksessa.

Osuuskunnan hallitus

Hallitus on osuuskunnan pakollinen toimielin ja kaikissa osuuskunnissa on oltava hallitus, jolla on yleistoimivalta kaikessa osuuskunnan toimintaan kuuluvissa asioissa. Hallitus viimekädessä päättää kaikesta siitä, mitä ei erikseen ole osuuskuntalaissa tai osuuskunnan säännöissä määrätty osuuskunnan kokouksen tai toimitusjohtajan (jos on) toimivaltaan kuuluviksi.

Osuuskuntalaissa on varsin kattavat määräykset sekä hallituksen jäsenten valinnasta, kelpoisuusvaatimuksista, hallituksen tehtävistä ja päätöksenteosta sekä jäsenten esteellisyydestä. Lisäksi laissa säädetään hallituksen täydentämisestä, jos hallituksen jäsenen toimikausi päättyy ennenaikaisesti eron tai erottamisen takia. Hallitusta ja sen päätöksentekoa koskevien määräyksen kirjaaminen sääntöihin ei ole välttämätöntä.

Osuuskuntalain 6 luvun 8 §:ssä säädetään hallituksen jäsenmäärästä (olettava yhdestä viiteen jäsentä) ja lain 6 luvun 11 §:ssä toimikaudesta (olettava jäsenyys jatkuu toistaiseksi). Asunto-osuuskunnan säännöissä voidaan poiketa näistä osuuskuntalain olettamasisäännöksistä. Hallituksen toimikaudesta sen jäsenten lukumäärästä voidaan säännöissä määrätä vapaasti.

Yleensä hallituksen jäsenten lukumäärää ei ole syytä määrätä kovin suureksi. Hallituksen jäsenten lukumäärän kasvaessa heikkenee usein samalla hallituksen yhteistoimintakyky.

Asunto-osuuskunnassa hallituksen jäsenille tai osalle jäsenistä asetetaan usein erityisiä kelpoisuusehtoja. On esimerkiksi tavanomaista, että jäsenten edellytetään olevan asunto-osuuskunnan jäseniä.

§ Osuuskunnan hallitus

Osuuskunnan hallitus huolehtii osuuskunnan hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä.

Osuuskunnan hallitukseen kuuluu vähintään kolme (3) ja enintään viisi (5) varsinaista jäsentä, joiden tulee olla osuuskunnan jäseniä.

Hallituksen jäsenten toimikausi alkaa valinnasta päättäneen osuuskunnan kokouksen päättyessä ja päättyy valintaa seuraavan varsinaisen osuuskunnan kokouksen päättyessä.

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan.

Yllä olevassa mallissa on määrätty hallituksen jäsenten vähimmäis- ja enimmäismäärä (vähintään kolme ja enintään viisi jäsentä). Kun hallituksen jäsenten lukumäärä ei ole sääntöjen mukaan kiinteä, osuuskunnan kokouksessa on vuosittain ennen hallituksen jäsenten valintaa vahvistettava hallituksen jäsenten lukumäärä.

Hallituksen päätöksenteosta, kokoontumisesta ja kokouksen pöytäkirjasta on säännökset osuuskuntalaissa lain 6 luvun 3, 5 ja 6 §:ssä. Alla olevassa mallissa keskeiset asiat hallituksen kokouksista ja päätöksenteosta on kirjattu sääntöihin.

§ Hallituksen kokoukset ja päätöksenteko

Puheenjohtaja kutsuu hallituksen koolle, jos hallituksen jäsen tai osuuskunnan toimitusjohtaja sitä vaatii. Jollei hallituksen puheenjohtaja vaatimuksesta huolimatta kutsu kokousta koolle, kutsun voi toimittaa hallituksen jäsen, jos vähintään puolet hallituksen jäsenistä hyväksyy koolle kutsumisen. Kutsun voi toimittaa myös osuuskunnan toimitusjohtaja (jos on toimitusjohtaja).

Hallitus on päätösvaltainen, kun paikalla on yli puolet jäsenistä. Asiaa ei kuitenkaan saa ottaa käsiteltäväksi, mikäli kaikille hallituksen jäsenille ei ole varattu tilaisuutta osallistua asian käsittelyyn.

Hallituksen kokouksessa tulee päätökseksi se mieliala, jota enemmistö on kannattanut tai johon puheenjohtaja äänten mennessä tasan, on yhtynyt.

Kokouksessa on laadittava pöytäkirja, joka on puheenjohtajan ja sihteerin allekirjoitettava. Pöytäkirjat on numeroitava juoksevasti ja säilytettävä luotettavalla tavalla hallituksen toimesta.

Toimitusjohtaja

Tavallisesti vain suurissa asunto-osuuskunnissa on yhtiön hallintoa hoitamassa hallituksen lisäksi toimitusjohtaja. Yleensä toimitusjohtajan valitsee hallitus. Säännöissä voidaan myös määrätä, että osuuskunnan kokous valitsee toimitusjohtajan. Toimitusjohtajan tehtävänä on osuuskunnan päivittäisen juoksevien asioiden hoitaminen hallituksen antamien ohjeiden mukaisesti. Alla olevaan mallisääntöön on kirjattu toimitusjohtajaa koskeva osuuskuntalain keskeinen sisältö. Sääntömääräys ei ole välttämätön. Vaikka säännöissä ole toimitusjohtajaa koskeva sääntömääräystä, voi osuuskunta kuitenkin myöhemmin valita toimitusjohtajan.

§ Toimitusjohtaja

Osuuskunnalla tulee olla toimitusjohtaja, jonka nimeä ja erottaa hallitus.

Toimitusjohtajan on huolellisesti toimien edistettävä osuuskunnan etua. Toimitusjohtaja hoitaa osuuskunnan juoksevaa hallintoa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Toimitusjohtaja vastaa siitä, että osuuskunnan kirjanpito on lain mukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty.

Toimitusjohtaja saa ryhtyä laajakantoisiin toimiin, jos hallitus on hänet siihen valtuuttanut tai

hallituksen päätöstä ei voida odottaa aiheuttamatta osuuskunnalle olennaista haittaa. Viimeksi mainitussa tapauksessa hallitukselle on annettava toimenpiteestä tieto niin pian kuin mahdollista.

Toimitusjohtajalla on oikeus olla läsnä hallituksen kokouksissa ja käyttää niissä puhevaltaa, vaikka hän ei olisikaan hallituksen jäsen.

Toimitusjohtajalle voidaan asettaa säännöissä pätevyysvaatimus. Tällainen voi olla tehtävään soveltuva koulutus, esimerkiksi isännöitsijäntutkinto.

Oikeus edustaa osuuskuntaa

Osuuskuntalain 6 luvun 26 §:n perusteella hallitus edustaa osuuskuntaa. Toimitusjohtaja voi edustaa osuuskuntaa niissä asioissa, jotka lain nojalla kuuluvat hänen tehtäviinsä. Osuuskuntaa edustavan hallituksen tulee olla täysilukuinen. Edustamiseen kuuluu myös oikeus kirjoittaa osuuskunnan toiminimi.

Käytännössä täysilukuisen hallituksen edustusoikeus on vaikea toteuttaa. Siksi osuuskunnan sääntöihin on syytä ottaa määräys, jonka mukaan edustamisoikeus annetaan asemaan perustuen hallituksen puheenjohtajalle, hallituksen jäsenelle tai toimitusjohtajalle. Tämä voidaan toteuttaa joko siten, että heillä on yksin oikeus toiminimen kirjoittamiseen tai vaihtoehtoisesti niin, että hallituksen jäsenellä ja toimitusjohtajalla (jos on toimitusjohtaja) on yhdessä toisen kanssa oikeus edustaa osuuskuntaa ja kirjoittaa osuuskunnan toiminimi. Lisäksi sääntöihin kannattaa ottaa määräys siitä, että hallituksella on oikeus antaa edustusoikeus muulle nimetylle henkilölle.

Lisäksi osuuskunnan hallitus voi antaa nimetylle henkilölle prokuran eli oikeuden edustaa yhtiötä. Prokura on toiminimenkirjoitusoikeutta vastaava, mutta jossakin määrin suppeampi valtuutus. Prokuristilla ei esimerkiksi ole oikeutta tehdä kiinteistökauppoja

§ Osuuskunnan toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja hallituksen jäsen kaksi yhdessä, toimitusjohtaja (jos on) tai hallituksen siihen valtuuttamat henkilöt yksin. Hallituksella on myös oikeus antaa prokura.

Tilikausi ja tilintarkastus

Tilikausi

Asunto-osuuskunnan tilikaudesta voidaan määrätä joko säännöissä tai perustamissopimuksessa. Osuuskunnan kokous päättää tilikauden muuttamisesta.

Kirjanpitolain mukaan tilikausi on 12 kuukautta. Käytännössä tilikaudeksi määrätään yleensä kalenterivuosi. Osuuskunnan toimintaa aloitettaessa tai lopetettaessa tai osuuskunnan tilinpäätöksen ajankohtaa muutettaessa tilikausi voi olla tätä lyhyempi tai pitempi. Tilikauden enimmäispituus on kuitenkin 18 kuukautta. Ensimmäiselle ja viimeiselle tilikaudelle ei ole määrätty vähimmäispituutta.

Jos osuuskunnan ensimmäinen tilikausi jää alle kuuden kuukauden pituiseksi, säännöissä kannattaa määrätä ensimmäinen tilinpäätöspäivä. Käytännössä ensimmäinen tilikausi alkaa useimmiten perustamiskirjan allekirjoituspäivästä.

Osuuskunnan tilikaudesta ja tilintarkastajasta säädetään osuuskuntalain 8 luku 3-12 §:ssä sekä kirjanpitolain (1366/1997) 1 luku 4 §:ssä ja 3-6 luvussa.

§ Osuuskunnan tilikausi on kalenterivuosi ja ensimmäinen tilikausi päättyy 31.12.XXXX. Tilinpäätöspäivä on kalenterivuoden viimeinen päivä. Tilinpäätös tulee olla valmiina ja tilikirjat, hallituksen vuosikertomus ja muut tarvittavat asiakirjat on jätettävä tilikautta varten valitulle tilintarkastajalle

tarkastettavaksi kuukautta ennen osuuskunnan varsinaista kokousta (tai kevätkokousta).

Tilintarkastaja

Tilintarkastuslain lähtökohdan mukaan osuuskuntaan on valittava tilintarkastaja. Tilintarkastajana voi toimia vain tilintarkastuslain vaatimukset täyttävä ja ammatillisen pätevyystutkinnon suorittanut tilintarkastaja (KHT tai HTM) tai hyväksytty tilintarkastusyhteisö (KHT tai HTM) (tilintarkastuslaki (1141/2015) 6 luku 30–34 §).

Tilintarkastuslain mukaan pienet osuuskunnat on kuitenkin vapautettu tilintarkastusvelvollisuudesta ja tilintarkastajan valinnasta, jos sekä päättyneellä että sitä välittömästi edeltäneellä tilikaudella täyttyy vain yksi seuraavista vähimmäisedellytyksistä: 1. taseen loppusumma ylittää 100 000 euroa; 2. liikevaihto tai sitä vastaava tuotto ylittää 200 000 euroa; 3. palveluksessa on keskimäärin yli kolme henkilöä.

Vaikka osuuskunnan ei ole pakko valita tilintarkastajaa, sen säännöissä voidaan määrätä, että osuuskuntaan on valittava tilintarkastaja. Tällöin sääntöjen määräys velvoittaa osuuskuntaa valitsemaan tilintarkastajan.

Tilintarkastajan valitsee osuuskunnan kokous, jonka on valittava vähintään yksi tilintarkastaja ja varatilintarkastaja. Tilintarkastajan toimikausi jatkuu toistaiseksi, ellei säännöissä ole määrätty määräaikaista toimikaudesta.

Jos osuuskunnassa ei ole tilintarkastajaa, se on osuuskuntalain mukaan velvollinen valitsemaan toiminnantarkastajan. Jos valitaan vain yksi toiminnantarkastaja, hänelle lisäksi valittava ainakin yksi toiminnantarkastajan sijainen. Osuuskunnan säännöissä voidaan kuitenkin poiketa osuuskuntalaista ja määrätä, ettei osuuskuntaan valita toiminnantarkastajaa. Toiminnantarkastajan valitsee aina osuuskunnan kokous.

Osuuskuntalain 7 luvun 9 §:n mukaan toiminnantarkastajalla on oltava osuuskunnan toiminnan laatuun ja laajuuteen nähden tarpeellinen taloudellisten ja oikeudellisten asioiden tuntemus ja kokemus. Hänen on myös oltava riippumaton suhteessa osuuskuntaan ja sen hallintoon. Toiminnantarkastajana ei siten voi olla esimerkiksi hallituksen jäsen, toimitusjohtaja, näiden lähisukulainen tai osuuskunnan palveluksessa oleva. Sen sijaan osuuskunnan jäsen ei ole esteellinen toimimaan toiminnantarkastajana.

§ Osuuskunnan varsinainen tilintarkastus järjestetään tilintarkastuslaissa säädetyllä tavalla. Osuuskunnassa on yksi (1) tilintarkastaja. Jos tilintarkastajaksi valitaan muu kuin tilintarkastusyhteisö, on lisäksi valittava varatilintarkastaja.

Tilintarkastajan on kultakin tilikaudelta annettava osuuskunnan hallinnosta ja tileistä kirjallinen tarkastuskertomus hallitukselle vähintään kaksi (2) viikkoa ennen osuuskunnan varsinaista kokousta (tai kevätkokousta).

Osuuskuntaan ei valita toiminnantarkastajaa.

Muut määräykset

Osuuskunnan sääntöjen muuttaminen

Sääntöjen muuttaminen on aina määräenemmistöllä tehtävä päätös. Osuuskuntalain määräenemmistövaatimukset ovat pakottavia eikä niitä voida sääntöjen määräyksellä lieventää. Säännöissä voidaan kuitenkin määrätä tiukemmasta määräenemmistövaatimuksesta. Sääntömuutoksesta päättää aina osuuskunnan kokous.

Osuuskuntalain 5 luvun 29 §:n mukaan sääntöjen muuttaminen lähtökohtaisesti edellyttää, että muutosta kannattaa vähintään

2/3 kokouksessa annetuista äänistä. Jos muutoksella on tai voi olla olennainen vaikutus jäsenenä olevan tai osuuden tuottamiin oikeuksiin tai päätös lisää jäsenen velvoitteita osuuskuntaa kohtaan, edellyttää sääntömuutoksen hyväksyminen 9/10 kokouksessa annetuista äänistä tai jopa kaikkien kokouksessa edustettujen jäsenten kannatusta (osuuskuntalaki 5 luku 31 §). Viimeksi mainittujen määräenemmistövaatimusten soveltamiseen vaikuttaa se, kuinka olennaisesti sääntömuutos vaikuttaa jäsenyyteen tai osuuteen liittyviin oikeuksiin ja velvollisuuksiin.

Jos osuuskuntalain sääntöjen muuttamista koskevia määräenemmistövaatimuksia ei osuuskunnan säännössä tiukenneta, myös sääntöjen muuttamista koskevan määräyksen merkitys on ennen kaikkea informatiivinen. Määräenemmistövaatimuksen kirjaaminen sääntöihin ei siten ole välttämätöntä. Käytännössä perusmuotoisen 2/3 määräenemmistövaatimuksen sisällyttäminen asunto-osuuskunnan sääntöihin on kuitenkin tavanomaista.

§ Sääntöjen muuttamisesta päättää osuuskunnan kokous. Päätös on pätevä, ellei laissa ole muuta säädetty, jos sitä kannattavat jäsenet, joilla on vähintään kaksi kolmasosaa (2/3) annetuista äänistä.

Osuuskunnan säännöissä 2/3 määräenemmistövaatimista voidaan tiukentaa jollakin lisävaatimuksella. On esimerkiksi mahdollista, että sääntömuutoksiin tarvitaan kahden peräkkäisen varsinaisen kokouksen 2/3 määräenemmistöpäätös.

Riitojen ratkaisemisen oikeuspaikka

Oikeudenkäymiskaaren (4/1734) 10 luvun 1 §:n prosessuaalisen pääsäännön mukaan riita-asia käsitellään vastaajan kotipaikan käräjäoikeudessa. Osuuskuntalain 26 luvun 1 §:n mukaan osuuskuntalain soveltamista koskeva asia voidaan kuitenkin, oikeudenkäymiskaaren pääsäännöstä poiketen, tutkia myös osuuskunnan kotipaikan käräjäoikeudessa. Viimeksi mainittu säännös on tahdonvaltainen ja valinnainen oikeudenkäymiskaaren 10 luvussa mainittujen oikeuspaikkojen kanssa.

Asunto-osuuskunnan sääntöihin voidaan laittaa selventävä määräys, jonka mukaan oikeuspaikka on osuuskunnan kotipaikka.

§ Riidat osuuskunnan ja sen jäsenen, toimitusjohtajan (jos tällainen on), tilintarkastajan, varatilintarkastajan (jos tilintarkastaja valittu) tai selvitysmiehen välillä ratkaistaan osuuskunnan kotipaikan määräoikeudessa.

Osuuskunnan purkaminen ja varojen jakaminen

Osuuskunta puretaan osuuskuntalain 23 luvun selvitystilamennettelyä koskevia säännöksiä noudattaen. Selvitystilan tarkoituksena on osuuskunnan toiminnan ja olemassaolon lopettaminen (eli purkaminen). Päätös osuuskunnan asettamisesta selvitystilaan tehdään osuuskunnan kokouksessa 2/3 äänten enemmistöllä kokouksessa annetuista äänistä (osuuskuntalaki 5 luku 29 §). Osuuskunnan säännöissä voidaan määrätä tätä suuremmasta määräenemmistöstä.

Selvitystilamenettelyssä osuuskunnan kokouksen valitsema selvitysmies realisoi osuuskunnan varat ja maksaa velat. Jäljelle jäävästä netto-omaisuudesta palautetaan ensin osuudesta osuuspääomaan merkitty määrä ja tämän jälkeen loput jaetaan jäsenille jäsenten lukumäärän mukaisessa suhteessa (osuuskuntalaki 23 luku 15 §).

Säännöissä voidaan määrätä säästö jaettavaksi esimerkiksi jäsenten merkitsemien tai kokonaan maksettujen osuuksien lukumäärän mukaan tai useammalla säännöissä mainitulla perusteella yhtä aikaa. Säästön jakamisesta päättäminen voidaan jättää säännöissä myös osuuskunnan kokouksen tehtäväksi.

Jos osuuskuntalain olettasäännöksistä ei poiketa, purkamista ja selvitystilaa koskevia osuuskuntalain säännöksiä ei yleensä ole tarpeen sisällyttää osuuskunnan sääntöihin. Jos sen sijaan säännöissä halutaan määrätä laissa mainittua suuremmasta

määräenemmistövaatimuksesta selvitystilaan koskevan päätöksen osalta tai jos osuuskuntalain mukaisesta netto-omaisuuden jakoperusteesta halutaan poiketa, on kyseistä seikoista määrätävä osuuskunnan säännöissä.

Käytännössä asunto-osuuskuntien säännöissä usein on määräys, jossa purkamiselle asetetaan tiukempia vaatimuksia kuin osuuskuntalain säännöksissä. Säännöissä voidaan esimerkiksi määrätä, että purkamiselle on oltava kaikkien jäsenten hyväksyntä tai että purkamisesta on päätettävä kahdessa peräkkäisessä kokouksessa.

§ Päätös osuuskunnan vapaaehtoisesta purkamisesta ja selvitystilaan asettamisesta ei ole pätevä, elleivät kaikki osuuskunnan jäsenet ole yhtyneet päätösehdotukseen, tai ellei päätöstä ole tehty kahdessa peräkkäisessä osuuskunnan kokouksessa ja sen hyväksymisen puolesta ole viimeksi pidetyssä kokouksessa annettu kahta kolmasosaa äänestykseen osallistuneiden äänistä.

Kutsua seuraavaan kokoukseen ei saa antaa ennen kuin edellinen on pidetty. Jos kumpikaan kokous ei ole varsinainen tulee niiden välillä kulua vähintään kuukauden aika.

Säännöissä voidaan määrätä, että osuuskunnan säästö jaetaan jäsenten osuuksien lukumäärän mukaan.

§ Jos osuuskunta puretaan, jaetaan osuuskunnan omaisuuden säästö jäsenten kesken osuuksien mukaisessa suhteessa.

Yleismääräys

Sääntöjen viimeiseksi pykäläksi voidaan ottaa informatiivinen yleismääräys. Määräyksen mukaan osuuskunnan toimintaan

sovelletaan voimassa olevaa osuuskuntalakia, jos säännöissä ei muuta määrätä.

§ Muutoin noudatetaan voimassa olevaa osuuskuntalakia.

Vuokraosuuskunnan sääntöjen erityispiirteet

Jos osuuskunnan jäsenet asuvat asunto-osuuskunnassa vuokralalla, tekevät osuuskunta ja jäsenet erillisen vuokrasopimuksen.

Usein syynä vuokraosuuskuntamallin valintaan on se, että osuuskunnan rahoittamiseen on käytetty Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n myöntämää takauslainaa, joka soveltuu vuokra-asuntojen rahoittamiseen. Osuuskunnan sääntöihin voidaan ottaa määräys, jossa todetaan, että osuuskunnan omistama vuokrarakennusta/vuokrarakennuksia tulee vuokrata ensisijaisesti osuuskunnan jäsenille tarkoitetuiksi vuokra-asunnoiksi takauslainan ajan.

Asunto-osuuskunnan sääntöihin voidaan sisällyttää vuokrasopimussuhdetta koskevia määräyksiä. Näissä voidaan määrätä seuraavista asioista:

- Osuuskunta ja jäsen tekevät vuokratusta huoneistosta kirjallisen toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimuksen.
- Osuuskunnalla ei ole oikeutta yksipuolisesti irtisanoa vuokrasopimusta jäsenyyden voimassa ollessa, paitsi jos jäsen erotetaan osuuskunnasta tai hän eroaa siitä itse. Säännöissä voidaan myös määrätä, että jäsenellä on oikeus irtisanoa vuokrasopimus (x kuukauden kuluttua siitä, kun huoneiston hallintaoikeus on siirtynyt jäsennelle).
- Jäsen saa käyttää huoneistoa vain omana ja perheensä asuntona. Jäsen ei saa luovuttaa huoneiston käyttö- tai hallintaoikeutta toiselle.

- Hallitus voi myöntää jäsenelle oikeuden luovuttaa huoneistonsa toisen luonnollisen henkilön asuinkäyttöön ja hallintaan määräajaksi, joka ei saa olla vuotta pidempi. Hallituksen on myönnettävä jäsenelle lupa luovuttaa huoneisto toisen käyttöön ja hallintaan, mikäli jäsen on asunut huoneistossa yhtäjaksoisesti yli vuoden ajan ja mikäli jäsen työnsä, opintojensa, sairauden tai muun vastaavan syyn takia oleskelee toisella paikkakunnalla ja on estynyt asumasta osuuskunnalta vuokraamassaan asunnossa. Tällaisesta luovutuksesta tulee laatia kirjallinen sopimus, josta on toimitettava jäljennös osuuskunnan hallitukselle.
- Osuuskunnan varsinainen kokous vahvistaa vuosittain (asunnon pinta-alaan perustuvan) vuokran määrän.
- Osuuskunnan ja jäsenen väliseen vuokrasuhteeseen sovelletaan kulloinkin voimassa olevaa lakia asuinhuoneiston vuokrauksesta.

Vuokraosuuskunnalla voi olla perustajajäsen, joka vastaa rakennuskohteen rakentamis- ja rakennuttamisprosessista, laadusta sekä laadunvarmistuksesta. Perustajajäsenelle voidaan osuuskunnan säännöissä antaa laajoja oikeuksia ja velvollisuuksia. Säännöissä voi olla esimerkiksi seuraavia määräyksiä:

- Perustajajäsenellä on oikeus ja velvollisuus vuokrata kolmannelle henkilöille huoneistot, joita ei ole vuokrattu jäsenille.
- Perustajajäsenellä on oikeus päättää osuuskunnan rakennusten rakentamisesta tai rakennuttamisesta sekä tarvittavasta rahoituksesta ja vakuuksista.
- Perustajajäsenellä on oikeus nimetä osuuskunnan hallitukseen puheenjohtaja ja osallistua tällä tavoin osuuskunnan hallitustyöskentelyyn.
- Perustajajäsenellä on oikeus valita palveluntuottaja osuuskunnan rakennusten ja kiinteistön hoitoon sekä taloudenhoitoon.
- Perustajajäsenellä on oikeus päättää osuuskunnan omistuksessa olevan rakennuksen tai rakennusten huolto-, ylläpito-, korjaus-, peruskorjaus- tai perusparannustöistä,

jos osuuskunnan hallitus tai osuuskunnan kokous ei pysty päättämään näistä asioista.

- Osuuskunnan ja jäsenen välisen vuokrasopimuksen vuokran määrää ja muita vuokrasopimusta koskevin merkittäviin muutoksiin tarvitaan perustajajäsenen kirjallinen, etukäteinen hyväksyntä.
- Tiettyihin säännöissä määriteltyihin päätöksiin voidaan edellyttää perustajajäsenen hyväksyntä. Tällaisia asioita voivat olla esimerkiksi osuuskunnan omistamien rakennusten tai muun merkittävän omaisuuden myynti tai muu luovutus kolmansille, osuuskunnan sääntöjen tai jäsensovimuksen muutokset ja osuuskunnan purkaminen.
- Säännöissä voidaan määrätä, että perustajajäsentä ei voida erottaa osuuskunnasta.

Asunto-osuuskunnan jäsensoimus

Osuuskunnan sääntöjä voidaan tarvittaessa täsmentää jäsensovimuksen määräyksillä. Tällaisessa sopimuksessa asunto-osuuskunnan toimintaperiaatteet ja toimintamalli voidaan esittää helposti ymmärrettävällä tavalla. Tämä ei välttämättä tarkoita pelkästään jäsenten oikeudellisen aseman esittämistä informatiivisella tavalla. Sopimuksessa voidaan osuuskunnan oikeudellisen kehyksen ohella ilmaista esimerkiksi osuuskunnan toiminnan yhteisöllisyyttä korostavat tavoitteet ja arvot. Jos osuuskunnan toiminnassa on tarkoitus korostaa asumisen yhteisöllisyyttä, tämä voidaan tuoda selkeästi esiin jäsensovimuksessa. Tällöin jäsenyyttä harkitseva henkilö sopimuksen perusteella ymmärtää, että tämän kaltainen asumismuoto sopii hänelle.

LIITE 7: Hyödyntäjävetoiset asunto-osuuskunnat Suomessa

Nimi	Paikkakunta	Rekisteröintivuosi
1. Asunto-osuuskunta Framtid	Vaasa	1906
2. Asunto Osuuskunta Koti	Vaasa	1910
3. Asunto-osuuskunta Yritys	Vaasa	1911
4. Asunto-Osuuskunta Taimi	Vaasa	1911
5. Vaasan Asunto-osuuskunta Omakoti	Vaasa	1912
6. Asuintalo-osuuskunta Apu	Vaasa	1912
7. Asunto-osuuskunta Kurjenportti	Tampere	1920
8. Asunto-osuuskunta Kotikallio	Vaasa	1920
9. Asunto-osuuskunta Käpy	Helsinki	1920
10. Asunto-osuuskunta Pitkäkatu 7 - Bostadsandelslaget Storalånggatan 7	Vaasa	1920
11. Vallilan Asunto-Osuuskunta	Helsinki	1920
12. Asunto-osuuskunta Voitto	Helsinki	1921
13. Asunto-osuuskunta Sovinto	Vaasa	1921
14. Rautatieläisten Asunto-Osuuskunta Suoja	Vaasa	1921
15. Asunto-osuuskunta Käpylä	Helsinki	1921
16. Asunto-osuuskunta Toivo	Helsinki	1922
17. Asunto-osuuskunta Haapa	Helsinki	1922
18. Asunto-osuuskunta Tapio	Vaasa	1922
19. Asunto-osuuskunta Halla	Vaasa	1922

20.	Asunto-osuuskunta Valo	Vaasa	1923
21.	Asunto-osuuskunta Raastuvankatu N:o 53	Vaasa	1923
22.	Asunto-osuuskunta Kleme-tinkatu N:o 28	Vaasa	1923
23.	Asunto Osuuskunta Opet-tajakerho	Oulu	1923
24.	Asunto-osuuskunta Museo- katu 7-13	Kotka	1924
25.	Asunto-osuuskunta Meren- puoli	Kotka	1924
26.	Asunto-osuuskunta Pitkä- katu 1 - Bostadsandelslaget Storalånggatan 1	Vaasa	1937
27.	Bostadsandelslaget Viktor	Vaasa	1943
28.	Asunto-osuuskunta Pitkän- lahdenkatu 8 - Bostadsan- delslaget Långviksgatan 8	Vaasa	1943
29.	Asunto-osuuskunta Pitkän- lahdenkatu 1 - Bostadsan- delslaget Långviksgatan 1	Vaasa	1946
30.	Bostadsandelslaget John	Vaasa	1946
31.	Asunto-osuuskunta Varis- selänkatu 17	Vaasa	1961
32.	Asunto-osuuskunta Sassin- mäki	Valkeakoski	1964
33.	Asunto-osuuskunta Maase- län Harti pankki	Pieksämäki	1968
34.	Asunto-osuuskunta Männi- köntie	Joensuu	1970
35.	Pirkan Osuuspalvelu Cotilo	Nokia	1997

36.	Asunto-osuuskunta Rauhanmaja	Säkylä	2010
37.	Suomen asuntosijoitusosuuskunta	Akaa	2011
