

PTT Raportti 254  
PTT Report 254

**ASUNTO-OSUUSKUNTA –  
UUSIYHTEISÖLLINEN  
RAKENTAMISEN JA ASUMISEN  
MALLI**

Heidi Forsström-Tuominen

Helsinki 2016

PTT Raportteja 254  
PTT Reports 254  
ISBN 978-952-224-187-0 (pdf)  
ISSN 1796-4776 (pdf)

Pellervon taloustutkimus PTT  
Pellervo Economic Research PTT

Helsinki 2016

Forsström-Tuominen, H. 2016. ASUNTO-OSUUSKUNTA – UUSI YHTEISÖLLINEN RAKENTAMISEN JA ASUMISEN MALLI. PTT Raportteja 254

Tiivistelmä: Rakentamisen ja asumisen malleja on kehitettävä jatkuvasti toimintaympäristön ja yhteiskunnan muutosten myötä. Maailmalla ja Euroopassa paljon käytetty, mutta Suomessa vain vähän hyödynnetty rakentamisen ja asumisen malli on asunto-osuuskunta. Tämän tutkimuksen tavoitteena on lisätä ymmärrystä asunto-osuuskuntarakentamisesta ja -asumisesta nyky-ympäristössä ja -yhteiskunnassa sekä kartoitettujen tarpeiden ja mahdollisuuksien mukaan muodostaa ja kuvata uusi asunto-osuuskuntamalli sovellettavaksi Suomessa. Tavoitteen saavuttamiseksi hyödynnetään kolmea tutkimusmenetelmää ja aineistoa. Nämä ovat systemaattinen kirjallisuuskatsaus olemassa olevaan kansainväliseen vertaisarvioituun asunto-osuuskuntakirjallisuuteen, sidosryhmien kuuleminen ja haastattelemine sekä näihin liittyvä kirjallinen ja dokumenttiaineisto sekä yhteiskehittely ja työpajoissa tuotettu kirjallinen materiaali. Empiiriset aineistot analysoidaan teemoittelun ja siihen liittyvän tulkinnan keinoin. Tutkimustuloksissa perehdytään kansainvälisiin kokemuksiin asunto-osuuskunnista ja verrataan niitä Suomessa käytettyihin malleihin, kartoitetaan rakentamiseen ja asumiseen liittyvät toimintaympäristön ja yhteiskunnan muutokset ja asunto-osuuskuntiin liittyvät tarpeet ja mahdollisuudet sekä muodostetaan asunto-osuuskuntamalli osa-alueineen. Tutkimustulosten perusteella esitetään johtopäätöksinä keskeiset ominaisuudet ja näkökulmat, joita asunto-osuuskuntamalli tarjoaa rakentamisen ja asumisen mallien kehittämiseen ja uuden luomiseen. Lisäksi esitetään käytännön toteuttamisvaihtoehtoja sekä jatkotutkimus ja -kehitystarpeita.

Asiasanat: rakentaminen, asuminen, asunto-osuuskunta, laadullinen tutkimus

Forsström-Tuominen, H. 2016. HOUSING CO-OPERATIVE – A NOVEL COLLECTIVE MODEL OF HOUSING AND CONSTRUCTION. PTT Working Papers 254

Abstract: Models of housing and construction should be developed along with the changes of the operational environment and the society. A model utilized actively around the world and the Europe but only little in Finland is a housing co-operative. The aim of this study is to increase understanding of housing co-operatives in the current environment and society and to form a model of co-operative housing based on the mapped needs and opportunities to be applied in Finland. The aim is achieved through three methods and data sets. These are systematic review of existing international peer reviewed housing co-operative literature, listening to and interviewing stakeholders and related written and documentary material, and co-creation and written material produced in workshops. The empirical data is analyzed through thematic analysis and interpretation related to it. The study familiarizes with the international experiences on co-operative housing and compares housing co-operatives with the models utilized in Finland, maps changes of the operational environment and the society related to construction and housing and the needs and opportunities related to co-operative housing, and forms a model of co-operative housing with its elements. Based on the findings, essential features and views offered by the co-operative housing model are suggested to be applied in the development and creation of models of housing and construction. Opportunities for practice and further research and development are suggested.

Key words: construction, housing, co-operative housing, qualitative research

# Esipuhe

Asuminen on keskeinen osa ihmisen elämää. Siihen kuuluu tärkeitä taloudellisia, sosiaalisia ja kulttuurisia ulottuvuuksia. Ihmisen varallisuuden, oikeuksien ja hyvinvoinnin kannalta on merkitsevää, kuinka asuminen on järjestetty.

Tässä raportissa perehdytään asunto-osuuskuntamalliin ja sen tarjoamiin mahdollisuuksiin rakentamisen ja asumisen mallien kehittämisessä. Tavoitteena on lisätä ymmärrystä asunto-osuuskuntamuotoisesta rakentamisesta ja asumisesta sekä muodostaa käsitys asunto-osuuskuntamallista erityisesti nykyisessä toimintaympäristössä.

Asunto-osuuskuntia on tutkittu Suomessa aikaisemmin vain vähän. Hankkeen aikana aihe on herättänyt paljon mielenkiintoa ja keskustelua toimintaympäristön nykyiset muutokset ja haasteet huomioon ottaen. Tutkimustulokset tarjoavat ajankohtaisia ja uusia näkökulmia rakentamisen ja asumisen mallien kehittämiseen.

Hankkeen toteutti Pellervon taloustutkimus PTT. Tutkimuksen tekemisestä ja raportoinnista vastasi liiketaloustutkija, KTT Heidi Forsström-Tuominen. Hankkeen rahoittajia ja aktiivisia yhteistyökumppaneita olivat RAKLI ry, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA ja Ympäristöministeriö, Helsinki, Espoo, Vantaa, Turku, Tampere ja MAL-verkosto sekä Pellervo-Seura. PTT:n puolesta esitän lämpimät kiitokset yhteistyökumppaneille hankkeen mahdollistamisesta, mielenkiinnosta ja aktiivisesta osallistumisesta. Lisäksi kiitän kaikkia hankkeessa kuultuja ja haastateltuja sekä työpajoihin osallistuneita rakentamisen ja asumisen sidosryhmien edustajia.

Helsingissä 7.11.2016

Iiro Jussila

toimitusjohtaja

Pellervon taloustutkimus PTT

# Sisällys

Esipuhe .....	4
1 Johdanto.....	6
1.1 Tutkimuksen tausta .....	6
1.2 Tutkimuksen tavoitteet.....	7
1.3 Tutkimusmenetelmät ja aineistot .....	7
1.4 Tutkimusprosessi .....	8
1.5 Raportin rakenne .....	10
2 Asunto-osuuskuntamallit kansainvälisessä kirjallisuudessa.....	10
2.1 Asunto-osuuskuntamallien tausta ja konteksti.....	40
2.2 Asunto-osuuskuntamallit ja organisointi .....	41
2.3 Kannustimet .....	44
2.4 Hyvät ja huonot puolet.....	45
2.5 Mahdollisuudet, uhkat ja tarpeet.....	48
2.6 Vertailu muihin Suomessa käytettyihin malleihin .....	52
3 Asunto-osuuskuntamalliin liittyvät muutokset ja mahdollisuudet .....	54
3.1 Toimintaympäristön ja yhteiskunnan muutokset .....	54
3.2 Asunto-osuuskuntamalliin liittyvät tarpeet ja mahdollisuudet .....	56
3.3 Rakentamisen ja asumisen mallit Suomessa.....	59
3.4 Olemassa olevat asunto-osuuskunnat Suomessa .....	62
3.5 Asunto-osuuskuntamallin mahdolliset päälinjat.....	63
3.6 Asunto-osuuskuntamallin reunaehdot ja osa-alueet.....	65
3.7 Asunto-osuuskuntamallin haasteet ja riskit .....	67
4 Uusi yhteisöllinen asunto-osuuskuntamalli nyky-ympäristössä.....	68
4.1 Asunto-osuuskuntamallin ominaisuudet .....	68
4.2 Asukkaat .....	69
4.3 Organisointi ja johtaminen.....	70
4.4 Rahoitus .....	72
4.5 Lailliset reunaehdot ja muutostarpeet .....	74
5 Tutkimustulosten yhteenveto.....	74
6 Johtopäätökset .....	84
Lähdeluettelo .....	90
Liitteet.....	95

# 1 Johdanto

Tässä luvussa esitellään tutkimuksen tausta, tavoitteet, tutkimusmenetelmät ja aineistot, tutkimusprosessi sekä raportin rakenne.

## 1.1 *Tutkimuksen tausta*

Viime aikoina on käyty paljon keskustelua siitä, miten kohtuuhintainen ja laadukas rakentaminen ja asuminen mahdollistetaan ja toteutetaan tulevaisuudessa. Muutokset toimintaympäristössä ja yhteiskunnassa, kuten kaupungistuminen, hintatason nouseminen ja asukaskuntien pieneneminen, asettavat rakentamisen ja asumisen mallien kehittämiseksi haasteita ja saattavat edellyttää uusia näkökulmia ja ajattelutapoja. Nykyisiä malleja on kehitettävä aktiivisesti ja synnyttävä rohkeasti uutta.

Yksi Euroopassa ja muualla maailmassa suosittu rakentamisen ja asumisen malli on asunto-osuuskunta. Esimerkiksi Ruotsissa, Norjassa, Tanskassa ja Itävallassa asunto-osuuskuntamalli on yleinen. Myös Suomessa asunto-osuuskuntamallia on hyödynnetty 1900-luvun alusta alkaen, mutta mallin käyttö on ollut verrattain vähäistä ja pienimuotoista. Toimintaympäristön ja yhteiskunnan muutosten myötä olisi hyödyllistä pohtia, voisiko asunto-osuuskuntiin liittyviä kokemuksia ja näkökulmia hyödyntää suomalaisten rakentamisen ja asumisen mallien kehittämisessä ja uusien luomisessa.

Ensinnä asunto-osuuskuntia koskevia kansainvälisiä tieteellisiä artikkeleita ja käytännönläheisiä raportteja löytyy sadoittain. Aikaisemmin ei kuitenkaan ole tehty sellaista systemaattista katsausta, joka kokoaisi kansainväliset kokemukset yhteen ja tiivistäisi ne helppokäyttöiseen muotoon. Aikaisemmin ei myöskään ole selvitetty, kuinka asunto-osuuskunta suhteutuu kansainvälisten kokemusten valossa nykyisiin Suomessa käytettyihin omistus- ja vuokramalleihin.

Toiseksi asunto-osuuskuntamallin toimivuudesta Suomessa erityisesti nyky-ympäristössä on suhteellisen vähän tietoa. Ottaen huomioon toimintaympäristön ja yhteiskunnan muutokset, olisi hyödyllistä ja mielenkiintoista tarkastella, miten asunto-osuuskunta mahdollisesti sopisi nyky-ympäristöön ja sen muutoksiin sekä millaisia mahdollisuuksia ja rajoitteita mallin hyödyntämiseen liittyy.

Kolmanneksi asumisen ulkopuolella osuustoimintamallia on käytetty Suomessa laajalti monilla elämän osa-alueilla – muun muassa kuluttajien, tuottajien, työntekijöiden ja yritysten organisoimana. Näiden kokemusten valossa olisi tarpeellista pohtia, voisiko osuustoiminnan periaatteita ja toimintatapoja soveltamalla kehittää olemassa olevia rakentamisen ja asumisen malleja tai luoda uutta.

Ennen täsmällisempiä toimenpide-ehdotuksia tai politiikkaohjeistuksia asunto-osuuskuntamallin käyttöön liittyviä mahdollisuuksia tulee siis selvittää systemaattisesti kolmella tasolla, jotka ovat (1) kansainväliset kokemukset, (2) toimintaympäristön ja yhteiskunnan muutokset sekä asunto-osuuskuntiin liittyvät tarpeet ja mahdollisuudet Suomessa ja (3) varsinaiset asunto-osuuskuntamallit.

## **1.2 Tutkimuksen tavoitteet**

Tämän tutkimuksen tavoitteena on lisätä ymmärrystä asunto-osuuskuntarakentamisesta ja -asumisesta nyky-ympäristössä ja -yhteiskunnassa sekä kartoitettujen tarpeiden ja mahdollisuuksien mukaan muodostaa ja kuvata uusi asunto-osuuskuntamalli tai -mallit. Päättävöitteeseen vastataan kolmen alatavoitteen ja niihin liittyvien tutkimuskysymysten kautta.

Ensimmäisenä alatavoitteena on kartoittaa kansainvälisiä kokemuksia asunto-osuuskunnista ja verrata niitä Suomessa aikaisemmin käytettyihin malleihin. Tavoitteen saavuttamiseksi vastataan kysymyksiin, missä ja millaisissa konteksteissa asunto-osuuskuntia on hyödynnetty, millaisia asunto-osuuskuntia on olemassa ja kuinka ne on organisoitu, millaisin kannustimin ne toimivat, mitkä ovat asunto-osuuskuntien hyvät ja huonot puolet sekä minkälaisia mahdollisuuksia, uhkia ja tarpeita asunto-osuuskuntarakentamiseen ja -asumiseen liittyy. Lisäksi vastataan, miten asunto-osuuskunta vertautuu Suomessa käytössä oleviin malleihin.

Toisena alatavoitteena on kartoittaa toimintaympäristön ja yhteiskunnan muutokset ja asunto-osuuskuntiin liittyvät tarpeet ja mahdollisuudet eri sidosryhmien näkökulmista Suomessa. Tavoitteen saavuttamiseksi vastataan kysymyksiin, mitkä tekijät rakentamisen ja asumisen toimintaympäristön muutoksessa vaikuttavat rakentamisen ja asumisen mallin valintaan ja mahdollisesti tekevät asunto-osuuskunnasta varteenotettavan mallin, minkälaisia ovat nykyisin käytössä olevat rakentamisen ja asumisen mallit sekä asunto-osuuskunnat Suomessa ja minkälaisia mahdollisia päälinjoja, reunaehtoja ja osa-alueita sekä haasteita ja riskejä malliin liittyy.

Kolmantena alatavoitteena on ensimmäisen ja toisen vaiheen kartoitusten perusteella muodostaa asunto-osuuskuntamalli tai -mallit sisältäen (a) asukasosuusomistajat ja (b) yhdistelmä asukasosuusomistaja ja vuokranantajaosuusomistaja sekä (c) tarkastella mallilla toteutettavien kohteiden manageerausken ja rahoituksen toteuttamistapoja sekä (d) laillisia reunaehtoja ja muutostarpeita. Mallin muodostamiseksi vastataan kysymyksiin, ketkä asunto-osuuskunnissa asuisivat ja mihin asukkaiden tarpeisiin malli erityisesti vastaisi, miten asunto-osuuskuntamalli tulisi organisoida ja johtaa, miten asunto-osuuskunta rakentaminen ja asuminen voitaisiin rahoittaa ja minkälaisia laillisia reunaehtoja ja muutostarpeita mallille on.

## **1.3 Tutkimusmenetelmät ja aineistot**

Tutkimuksen tavoitteisiin vastataan kolmen tutkimusmenetelmän ja aineiston avulla, jotka ovat:

1. systemaattinen katsaus olemassa olevaan kansainväliseen kirjallisuuteen,
2. sidosryhmien kuuleminen ja haastatteluinen sekä
3. yhteiskehittäly.

Ensimmäiseen tavoitteeseen (kansainvälisten asunto-osuuskuntakokemusten kartoittaminen ja vertaaminen Suomessa käytettyihin malleihin) vastataan Systematic review -menetelmää (Tranfield, Denyer & Smart, 2003; ks. myös Brown, 2007; Newbert,

2007) käyttäen. Systematic review eli systemaattinen kirjallisuuskatsaus tarkoittaa olemassa olevan kansainvälisen vertaisarvioidun kirjallisuuden järjestelmällistä hahmottamista, tiivistämistä ja jäsentämistä. Katsauksen lopputuloksena syntyvät taulukko ja synteesi olemassa olevasta tiedosta. (Tranfield et al., 2003) Huomaten kansainväliseen kirjallisuuteen sisältyy myös suomalainen kirjallisuus, joka on julkaistu kansainvälisissä vertaisarvioituissa lehdissä.

Toinen tavoite saavutetaan sidosryhmien kuulemisen ja haastattelemisen sekä niihin liittyvän ja niiden kautta saadun kirjallisen ja dokumenttiaineiston avulla. Haastattelut toteutetaan puolistrukturoituina temaattisina yksilöhaastatteluina (Alvesson & Kärreman, 2000; Hirsjärvi & Hurme, 2001). Niissä käydään läpi tietyt ennalta määritellyt tutkimuksen tavoitteiden kannalta tarkoituksenmukaiset teemat, mutta ei noudateta tiukasti määrättyä rakennetta, vaan jätetään tilaa keskustelulle (ks. Liite 1). Haastateltavat valikoituivat niin sanotun lumipallomenetelmän avulla tutkimuksen tavoitteiden saavuttamiseksi. Lumipallomenetelmä tarkoittaa sitä, että tarkoituksenmukaisia ja keskeisiä haastateltavia löydetään jo tehtyjen haastattelujen sekä yhteistyökumppani- ja sidosryhmäkontaktien perusteella. Haastattelut ja keskustelut analysoidaan teemoittelun ja siihen liittyvän tulkinnan keinoin (Eskola & Suoranta, 2000; ks. myös Gioia, Corley, & Hamilton, 2013). Teemoittelun avulla hahmotetaan aineiston keskeiset tekijät tutkimuskysymysten näkökulmista. Aineiston analyysi on induktiivinen eli aineistolähtöinen (Gioia et al., 2013).

Kolmas tavoite saavutetaan yhteiskehittelyn keinoin. Kyseessä on monimutkaisiin tarpeisiin vastaava eri sidosryhmiä osallistava menetelmä, jota käytetään esimerkiksi uusien tuotteiden, palveluiden ja liiketoimintamallien kehittämisessä (esim. Ekonen & Forsström-Tuominen, 2016). Yhteiskehittelyyn ei vielä ole olemassa vakiintuneita tapoja. Tässä tutkimuksessa yhteiskehittely tehdään työpajassa/-pajoissa, joihin osallistuvat hankkeen yhteistyökumppanit ja sidosryhmät yhdessä vastaten tutkimuksen tavoitteiden kannalta keskeisiin kysymyksiin yksin, pienryhmissä ja koko työpajan osallistujien kesken yhdessä (ks. Liite 2). Yhteiskehittely on hanketta kokoava vaihe, jossa eri vaiheet ja sidosryhmien kanssa työskentely yhdistyvät.

#### **1.4 Tutkimusprosessi**

Tutkimusprosessi eteni viiden kuukauden aikana kolmessa vaiheessa, jotka kuitenkin limittyivät jonkin verran keskenään. Tutkimuksen ensimmäisessä vaiheessa vastattiin tutkimuksen ensimmäiseen alatavoitteeseen ja toteutettiin systemaattinen kirjallisuuskatsaus. Kirjallisuutta haettiin kansainvälisistä tietokannoista (Scopus, Abi Inform ja Ebsco Host). Artikkelit rajattiin siten, että niiden tuli sisältää avainsanat ”cooperative housing” tai ”co-operative housing” tai ”housing cooperative” tai ”housing co-operative” otsikossa ja/tai tiivistelmässä. Sellaiset artikkelit, joissa ei ollut yhtäkään avainsanaa otsikossa ja/tai tiivistelmässä karsittiin. Myös sellaiset artikkelit karsittiin, jotka oli otettu mukaan jo muista tietokannoista. Lisäksi sellaisia artikkeleita ei otettu mukaan, joita ei ollut saatavilla koko tekstinä ja englanniksi. Artikkelien tuli myös vastata yhteen tai useampaan asetettuun tutkimuskysymykseen (ks. Kappale 1.2). Sellaiset artikkelit, joissa asunto-osuuskunta toimi ainoastaan jonkin toisen aiheen kontekstina, jätettiin pois (esim. kasvissyöjät, energiankulutus ja säästäminen, valaistus tai julkisivut asunto-osuuskunnissa). Myös artikkelit, jotka käsitelivät erityisen spesifiä, yleensä



ammattillista aihealuetta, kuten asunto-osuuskuntien tilintarkastusta, verotusta tai lakipykälää eri maissa, suljettiin pois asetettujen tavoitteiden ja aikataulun vuoksi. Lisäksi karsittiin sellaiset artikkelit, jotka eivät käsitelleet nimenomaan asunto-osuuskuntia, vaan enemmänkin osuustoimintaa kokonaisuudessaan ja mainitsivat asunto-osuuskunnan vain yhtenä osa-alueena. Lopulta kirjallisuuskatsaukseen sisällytettiin 47 artikkelia. Nämä artikkelit listattiin taulukkoon sisällyttäen artikkelien perustiedot sekä tutkimuskysymysten kannalta olennaiset teemat sisältöineen (ks. Taulukko 1). Tämän jälkeen taulukon sisältö syntetisoitiin temaattisesti teema kerrallaan.

Toisessa vaiheessa vastattiin toiseen alatavoitteeseen ja kuultiin ja haastateltiin rakentamisen ja asumisen eri sidosryhmien edustajia Suomessa (ks. Liite 1). Varsinaisia haastatteluja tehtiin yhteensä 16. Näistä 12 tehtiin kasvokkain ja neljä puhelimitse aikataulullisista syistä. Lisäksi aineistoon sisällytettiin puhelinkeskusteluja, alan asiantuntijan esitelmä ja sähköpostiviestintää. Nämä mukaan lukien tutkimuksen toisessa vaiheessa kuultiin ja haastateltiin 19 sidosryhmän edustajaa. Haastateltuja tahoja olivat lain, rahoituksen, rakentamisen ja asumisen sekä näiden mallien ja liiketoiminnan asiantuntijat, tutkijat, nykyisten asunto-osuuskuntien jäsenet sekä ryhmärakennuttamiskohteiden asukkaat. Haastattelut kestivät keskimäärin 50 minuuttia. Kasvokkain järjestetyt haastattelut äänitettiin. Lisäksi jokaisesta haastattelusta tehtiin kirjalliset muistiinpanot. Haastatteluissa saatiin vinkkejä relevantista kirjallisuudesta ja haastatteluihin liittyvää lisämateriaalia (esim. asunto-osuuskuntien säännöt ja historiikki) ja tämä kirjallisuus on sisällytetty toisen vaiheen aineistoon ja analyysiin. Kirjallinen ja dokumenttiaineisto koostuu saatavilla olevista tutkimusaiheesta kirjoitetuista teksteistä (esim. lehtikirjoitukset, selvitykset, mietinnöt, historiikit) ja dokumenteista (esim. säännöt). Kirjallisen ja dokumenttiaineiston rooli on tukea haastatteluaineistoa ja analyysiä. Aineisto analysoitiin teemoitellen siten, että etsittiin aineistosta samankaltaisuuksia ja eroavaisuuksia tutkimuskysymysten kannalta oleellisin osin eli tiivistettiin aineistosta tutkimuskysymysten kannalta keskeiset tekijät (Eskola & Suoranta, 2000; ks. myös Gioia et al., 2013). Analyysi toteutettiin induktiivisesti eli aineistolähtöisesti (Gioia et al., 2013), mikä tarkoittaa sitä, että kertynyt aineisto ohjasi analyysiä, tulkintaa ja teemojen muodostamista.

Tutkimuksen kolmannessa vaiheessa vastattiin kolmanteen alakysymykseen yhteiskehittelyn keinoin. Yhteiskehittelyssä hankkeen yhteistyökumppanit ja sidosryhmät osallistuivat ennalta sovittuun työpajaan, jossa vastattiin asunto-osuuskuntamallin kannalta kriittisiin kysymyksiin ensin yksin, sitten pienryhmissä ja lopulta kaikki työpajan osallistujat yhdessä (ks. Liite 2). Tällaisia kierroksia toteutettiin kaksi siten, että kierroksilla vastattiin eri kysymyksiin. Kysymykset muodostettiin tutkimuksen toisen vaiheen ja siinä tehdyn analyysin ja tunnistettujen kriittisten kysymysten perusteella. Kysymykset annettiin vastattavaksi vasta työpajassa. Ennen kysymyksiin vastaamista alustettiin työpajatyöskentely hanke-esittelyllä ja työpajatyöskentelyn tavoitteilla. Lisäksi järjestettiin viisi tapaamista niiden kanssa, jotka eivät päässeet varsinaiseen työpajaan ja/tai joiden näkemysten kuuleminen nähtiin työpajan perusteella tärkeäksi. Työpajan ja tapaamisten materiaaleista tehtiin yhteenveto, jonka avulla muodostettiin asunto-osuuskuntamalli ominaisuuksineen ja osa-alueineen. Huomaten myös tutkimuksen muu materiaali toimi tausta-aineistona mallin muodostamisessa.

### **1.5 Raportin rakenne**

Johdantoluvun jälkeen luvussa 2 tarkastellaan asunto-osuuskuntamalliin liittyviä kansainvälisiä kokemuksia vertaisarvioidun kansainvälisen kirjallisuuden valossa. Luvussa 3 esitellään haastattelujen perusteella kartoitetut toimintaympäristön ja yhteiskunnan muutokset sekä asunto-osuuskuntamalliin liittyvät tarpeet ja mahdollisuudet. Luvussa 4 muodostetaan asunto-osuuskuntamalli osa-alueineen. Luvussa 5 tiivistetään keskeiset tutkimustulokset. Luvussa 6 tehdään johtopäätökset ja pohditaan jatkotutkimus ja -kehitystarpeita.

## **2 Asunto-osuuskuntamallit kansainvälisessä kirjallisuudessa**

Tässä luvussa tarkastellaan kansainvälisen kirjallisuuden valossa asunto-osuuskuntamallin taustaa ja kontekstia, erilaisia asunto-osuuskuntamalleja ja niiden organisointia, malliin sisältyviä kannustimia ja malliin liitettyjä hyviä ja huonoja puolia sekä mahdollisuuksia, uhkia ja tarpeita. Lisäksi verrataan kirjallisuuden perusteella asunto-osuuskuntamallia Suomessa käytössä oleviin malleihin. Taulukossa 1 esitetään kirjallisuuskatsaukseen sisällytetyt artikkelit ja niiden sisältö tutkimuksen ensimmäisen alatavoitteen kannalta tarkoituksenmukaisin osin. Tämän jälkeen syntetisoidaan taulukon sisältö kappaleissa 2.1 - 2.6.

**Taulukko 1. Systemaattinen kirjallisuuskatsaus kansainväliseen asunto-osuuskuntakirjallisuuteen**

Kirjoittaja(t), vuosi, otsikko ja lehti	Metodit	Maa ja konteksti	Malli ja organisointi	Kannustimet (esim. taloudelliset, sosiaaliset, sanktiot)	Hyvät ja huonot puolet (vaikutukset)	Mahdollisuudet, uhkat ja tarpeet
Abbott, M. & Doucouliagos, C. (1999)  A long-run analysis of cooperative housing societies and housing construction in Victoria, Australia  Australian Economic History Review	Dokumentti- ja tilastoaineistot  Monimuuttuja-analyysit	Victoria, Australia  Asunto- ja rahoituspula	Rahoitusasunto-osuuskunta: Yhteisö hankkii rahoituksen ja jakaa sen jäsenilleen asunnon ostamista tai rakentamista varten.	Yksilöiden yhteisten intressien tavoittelu ja täytyminen (esim. asumiseen liittyvät, etniset, ammatilliset, uskonnolliset, virkistystoimintaan liittyvät)	+ Yksilöiden mahdollisuudet saada lainaa asunnon ostamiseen kasvavat. + Asunto-osuuskunnilla voi olla positiivinen vaikutus talouden kehittymiseen.	Teollistuminen ja kaupungistuminen luovat akuutin asuntopulan.  Keskeinen ongelma koskee asuntojen rahoituksen saatavuutta. Asunto-osuuskuntamallia voidaan hyödyntää niukan rahoituksen ohjaamisessa asuntojen rakentamiseen.  Asumisyhteisöjen kasvu riippuu yksityisen ja valtion institutionaalisen rahoituksen saatavuudesta.  Rahoituslähteellä on vahva vaikutus siihen, millainen vaikutus yhteisöillä on rakentamiseen. Erot liittyvät rahoituksen laajuuteen ja toistuvuuteen. Valtio-omisteisen pankin rahoituksella oli positiivinen vaikutus rakentamiseen kolmen vuoden ajan, negatiivinen vaikutus vuosina 4 – 6 ja positiivinen vaikutus tämän jälkeen. Yksityisten pankkien rahoituksella oli negatiivinen tai nolllavaikutus vuosina 0 – 6 ja lopulta vahva positiivinen vaikutus. Valtion pankin rahoituksella oli lopulta negatiivinen vaikutus rakentamiseen. Jatkuvaan positiiviseen vaikutukseen tarvittaisiin johdonmukaisempaa ja yhtenäisempää rahoitusta.  Johdonmukaiset ja yhtenäiset rahoitusjärjestelyt lisäävät asumisyhteisöjen kasvua ja vaikutusta rakentamiseen.
Andersson, R. & Turner, L.M. (2014)	Tilastoaineisto	Tukholma, Ruotsi	Jäsenten yhteisö omistaa kiinteistön muodollisesti ja jäsenet yhdessä päättävät	Päätösvalta ja vastuu kiinteistön hoitamisesta ja muista asioista.	+ Asukkaat saavat lisää vaikutusmahdollisuuksia ja oman asunnon.	Vuokra-asuntoja voidaan muuttaa asunto-osuuskunniksi erityisesti

<p>Segregation, gentrification, and residualisation: From public housing to market-driven housing allocation in inner city Stockholm</p> <p>International Journal of Housing Policy</p>	<p>Tilastollinen analyysi</p>	<p>Vuokra-asuntojen muuttaminen asun- osuuskunniksi</p>	<p>ylläpidosta, investoinneista ja vuosittain voimassa olevista kuukausiperusteisista maksuista, jotka käytetään pääoma- ja muihin kustannuksiin, joita kiinteistön toiminta vaatii.</p> <p>Jäsenistö koostuu niistä, jotka ovat ostaneet oikeuden asua asunnossa.</p> <p>Jäsenet valitsevat hallituksen, joka koostuu jäsenistä.</p> <p>Ne, jotka eivät halua ostaa osuutta, voivat vuokrata asunnon osuuskunnalta.</p>	<p>Taloudellinen hyöty säästön muodossa.</p>	<p>+ Asukkaat voivat hyötyä myös taloudellisesti.</p> <p>- Kaikilla ei ole varaa ostaa osuutta.</p>	<p>keskikaupungilla, missä asuntotarve on suuri.</p> <p>Valtion vuokra-asuntojen asukkaille tarjotaan mahdollisuus yhdessä perustaa osuuskunta ja ostaa kiinteistö.</p> <p>Vuokra-asuntojen muuttaminen osuuskunniksi nostaa asuntojen hintoja.</p> <p>Vuokra-asuntojen muuttaminen osuuskunniksi lisää keskiluokkaistumista ja sosio-ekonomista erottelua sekä muuttaa väestön rakennetta.</p>
<p>Avsec, F. &amp; Stromajer, J. (2015)</p> <p>Development and socioeconomic environment of cooperatives in Slovenia</p> <p>Journal of Co-operative Organization and Management</p>	<p>Kyselytutkimus</p> <p>Tilastoaineisto</p> <p>Julkispolitiikka</p>	<p>Slovenia</p> <p>Osuuskunnat talouskriisin hallitsemassa ympäristössä</p> <p>Asunto-osuuskunnat uutena osuustoiminnan sektorina</p>	<p>Asunto-osuuskunnat kansalaisten työkaluna yhteistyössä julkisen sektorin kanssa.</p> <p>Valtion tai kunnan tukemaa asumista.</p> <p>Asunto-osuuskunta hallitsee kiinteistöä.</p> <p>Asunto-osuuskunnat voivat kasvaa pääoman ylijäämää sijoittamalla tai hankkimalla uusia jäseniä.</p>		<p>+ Eri sukupolvien tarpeiden huomioiminen yhteisasumisen avulla.</p>	<p>Taluskriisi on lisännyt kiinnostusta osuustoimintamallia kohtaan Sloveniassa. Uusia asunto-osuuskuntia on perustettu viime aikoina.</p> <p>Rakennusmateriaali vapautettiin myyntiverosta.</p>
<p>Barszczak Sardinha, B.M. &amp; Cagica Carvalho, M. (2007)</p> <p>Housing cooperatives in Portugal – The end of social purposes?</p> <p>Revesco</p>	<p>Kyselytutkimus</p>	<p>Portugali</p> <p>Asunto-osuuskuntien sosiaaliset tavoitteet</p>	<p>Kiinteistön yhteisomistajuus ja -hallinnointi yhteisen edun hyväksi.</p> <p>Osuustoiminnan seitsemää periaatetta noudattaen.</p> <p>Jäsenet omistavat osuuden, joka antaa oikeuden asua tietyssä asunnossa ja</p>	<p>Asukkaiden tehokas kontrolli kiinteistöstä ja asuinolosuhteiden ja elämänlaadun paraneminen.</p>	<p>+ Helppo ratkaista asuntoon ja yhteisiin tiloihin liittyviä ongelmia</p> <p>+ Paikalliset asuntotarpeet tiedetään hyvin.</p> <p>+ Sosiaalisen pääoman hyödyntäminen luo lisäarvoa.</p> <p>+ Paikallisen kestävä kehityksen vahvistaminen</p> <p>+ Hävittää asuntomarkkinoiden epäonnistumisen ongelmaa</p>	<p>Alun perin tarjosi järkevän asumismuodon vähätuloisemmille perheille.</p> <p>Viimeisten 30 vuoden aikana asunto-osuuskuntien kohdeasujaryhmät ovat kuitenkin muuttuneet. Asukkaat ovat entistä varakkaampia, koulutetumpia, vaativampia ja hintatietoisempia.</p> <p>Nykyään asunto-osuuskunnat toimivat yrityksinä, jotka edistävät</p>

			osallistua osuuskunnan toimintaan. Jäsenet toimivat yhdessä asumisen kehittämiseksi.  Osuuskunta on vastuussa rakentamisen mahdollisista ongelmista myös myynnin tai vuokraamisen jälkeen.		asymmetrisen informaation osalta, sillä luo vastuuta ja luottamusta.  - Asunto-osuuskunnat rakentavat huonolaatuisia asuntoja, sillä kustannuksista halutaan säästää, jotta voidaan tarjota edullisempia asuntoja. - Asuntojen sijainnit ovat huonoja.	keskiluokkaisten asumista, mutta eivät vähätuloisten.  On huomioitava valtion interventiot ja politiikka sekä rakennettavan maan ja rahoituksen saatavuus.
Brandsen, T. & Helderman, J. (2012)  The trade-off between capital and community: The conditions for successful co-production in housing  Voluntas	Empiirinen kenttätutkimus	Saksa  Pienet asunto-osuuskunnat ja erityisesti yhteisrakentaminen  Vanhemmat asunto-osuuskunnat ovat isompia kuin viime aikoina perustetut.	Alkaa yksilöistä, joilla on yhteinen tavoite, jota ei voi saavuttaa yksin. Usein yhteisö on jo olemassa ennen asunto-osuuskuntaa. Osuuskunta on siis väline eikä lopputulos itsessään.  Tarvitaan säännöt ja rakenne.  Osuuskunnan rajat on oltava selvät. Samoin jäsenyyden kriteerit.  Organisaatorakenne perustuu osallistumiselle ja demokraattiselle päätöksenteolle koskien strategiaa ja johtamista.  Pienissä osuuskunnissa ylin hallintoelin on jäsenkokous, joka tarjoaa sosiaalisen infrastruktuurin.  Suuremmissa osuuskunnissa jäseniä edustaa hallitus, jota valvoo hallintoneuvosto. Jäsenillä on oikeus erottaa hallitus. Mukana on myös pääasiassa teknistä henkilökuntaa.	Osuuskunta takaa asumisturvan eikä kiinteistön tai sen osan myyminen tule kyseeseen. Myös vuokraamisen mahdollisuutta on rajoitettu.  Alkuperäistä yhteisöä suojellaan asettamalla selkeät rajat sille, mitä voidaan muuttaa sekä jäsenten että taloudellisten seikkojen suhteen.  Kiinteistön arvon nousulla ei ole vaikutusta, sillä jäsenet investoivat summan osuuskunnan osuuksiin ja saavat vuosittaisen ylijäämän palautuksen (yleensä määrätty osuus 2 – 4 %). Jos jäsen lähtee, hän saa vain alkuperäisen summan takaisin. Voiton tavoittelu on mahdotonta. Samalla konfliktit vähentyvät.	+ Yksilöiden elämäntapojen, paikallisten yhteisöjen ja organisaatioiden rikastaminen + Alhainen asukkaiden vaihtuvuus + Vastavuoroinen auttaminen (esim. lastenvahtiminen, kaupassa käyminen, organisoitujen aktiviteetit, tapahtumat ja epäviralliset kohtaamiset)  - Aktiviteetit riippuvat vanhempien jäsenten aktiivisuudesta eli osallistumisen aste voi olla alhainen.  +/- Asunto-osuuskunnat keskittyvät usein omaan yhteisönsä. Ne ovat stabiileja ja konservatiivisia. Toiminta keskittyy ylläpitämiseen eikä riskipitoisia investointeja tehdä.  +/- Osuuskuntamalli saattaa olla houkutteleva tietyille sosiaalisille ryhmille, mutta malli saattaa johtaa sijoitetun pääoman rajoittuneeseen käyttöön ja sisänpäin kääntyneisyyteen.	Ottettava huomioon kolme toimintoa: 1. Rahoitustoiminto. Vaatii huomattavan investoinnin etukäteen. Tärkeä päätös koskee sitä, missä määrin asunnon myynnistä koitua voitto tai tappio siirretään eteenpäin. Asunto-osuuskunnassa voitto voidaan käyttää myös yhteisen kiinteistön ylläpitoon tai uusiin investointeihin. Valtionapu on edelleen keskeisessä asemassa.  2. Kuluttajatoiminto. Asunto-osuuskunta tarjoaa ihmisille kodin, mutta myös vastavuoroista apua ja tukea erilaisissa elämäntilanteissa (esim. lapsiperheet, vanhukset, vammaiset, yksin elävät erityisesti yli 40 vuotiaat naiset).  3. Sosiaalisen investoinnin toiminto. Asunto-osuuskunta tarjoaa mahdollisuuden toteuttaa sosiaalisia ideaaleja, esimerkiksi voimaannuttaa ihmisiä ja toteuttaa kestävää asumista.  Vaikutuksia on yksilön, yhteisön ja laajemman yhteisön, kuten kaupungin tasolla. Mahdollista esimerkiksi tehokas pääoman ja muiden resurssien käyttäminen laajemman ympäristön hyväksi.  Menestyksellä yhteisrakentaminen riippuu pääasiassa pitkäaikaisesta

			<p>Muodollista rakennetta tärkeämpää ovat sosiaaliset siteet jäsenten välillä ja jäsenten osallistumisen rakentaminen.</p> <p>Aktiivinen tiedonkulku ja kommunikointi (esim. kokoukset, tapaamiset ja tapahtumat, kirjeet) ovat keskeisessä roolissa.</p>		<p>+/- Asunto-osuuskunta-asunnot eivät käytännössä ole helposti saatavilla. Harva asunto tulee saataville ja asuntoa on vaikea vaihtaa esim. isompaan. Usein jäsenyys siirtyy perheen sisällä.</p>	<p>yhteisön rajojen ylläpidosta ja organisaation kehityskaaresta.</p> <p>Mahdollisuuksia yksin tai kaksin elävien keskuudessa, joilla on tietynlainen elämäntapa ja jotka voisivat asua itsenäisesti, mutta jotka hyötyvät ja nauttivat yhteisöasumisesta.</p> <p>Asunto-osuuskunnat voivat tehdä yhteistyötä ja tukea toisiaan (rahallinen tuki on harvinaista).</p> <p>Tarvitaan työntävää motivaatiota asunto-osuuskunnan perustamiselle (esim. valtion ja kaupunkien apu, rahallinen ja sosiaalinen ulottuvuus).</p>
<p>Brattbakk, I. &amp; Hansen, T. (2004)</p> <p>Post-war large housing estates in Norway – Well-kept residential areas still stigmatised?</p> <p>Journal of Housing and the Built Environment</p>	<p>havainnointi ja muiden tutkimusten hyödyntäminen</p>	<p>Norja</p> <p>Asunto-osuuskuntien maine ja kunto</p>	<p>Asunto-osuuskuntamallissa on kolme tasoa:</p> <p>1. Paikallinen asunto-osuuskunta. Omistaa ja johtaa omia asuntojaan ja rakennuksiaan, joissa osuudenomistajat asuvat. Itsenäinen, itse hallittu, laillinen ja taloudellinen yksikkö. Yhteisöllä yksinoikeus tehdä päätöksiä omasta kiinteistöstään. Jäsenet valitsevat hallituksen ja järjestävät haluamansa työt ja tehtävät. Suurin osa asunto-osuuskunnista koostuu 10 – 200 asunnosta, mutta suurissa osuuskunnissa voi olla jopa 1000 asuntoa.</p> <p>2. Alueellisesti organisoitu asunto-osuuskuntayhdistys. Paikalliset asunto-osuuskunnat ovat yhdistyksen jäseniä ja</p>	<p>Hyvien fyysisten ja henkisten olosuhteiden luominen ja säilyttäminen</p> <p>Kohtuuhintaisuuteen pyrkiminen</p> <p>Asumisen pysyvyys ja turva</p> <p>Moninainen sosiaalinen rakenne asunto-osuuskunnissa</p>	<p>+ Vaihteleva asuntokanta (erilaisia asuntoja tarjolla)</p> <p>+ Ihmisillä mahdollisuus omistaa oma asunto</p> <p>+ Osallistuminen</p> <p>+ Paremmat fyysiset ja sosiaaliset ympäristöt/alueet</p> <p>+ Paikallinen identiteetti</p> <p>- Negatiivinen leima</p> <p>- Keskiluokkaisuinen</p>	<p>Asunto-osuuskunta-asuminen laskee kunnan osuutta asuntojen vuokraajana.</p> <p>Tarvitaan pitkäjänteistä sitoutumista ja laajaa perspektiiviä sekä konkreettisia toimia, tiivistä yhteistyötä asukkaiden kanssa ja riittävät resurssit.</p> <p>Rakennusmaata tarjotaan edullisesti.</p> <p>Subventoidut lainat valtion pankilta. Osuuskunta noudattaa vaatimuksia rakentamisen muodosta ja osoittaa n. 25% asunnoista kunnan allokointavaksi.</p> <p>Huomioitava fyysiset, organisaationaaliset, taloudelliset ja sosiaaliset tekijät.</p>

			<p>yhdistys tarjoaa palveluita esim. talouteen ja lakiin liittyen. Pää tavoitteena on rakentaa ja tarjota uusia asuntoja jäsenille.</p> <p>3. Kansallisen tason katto-organisaatio (The National Federation of Co-operative Housing Associations). Palveluorganisaatio, joka osallistuu keskusteluun asuntopolitiikasta.</p> <p>Alueellisesti organisoidut asunto-osuuskuntayhdistykset tekevät tiivistä yhteistyötä kuntien ja valtion kanssa. Kuntien edustaja on yhdistyksen hallituksessa.</p> <p>Asukkaat maksavat aluksi n. 20% asunnon rakennuskustannuksista. Suurin osa pääomasta tulee valtionpankilta lainoina.</p> <p>Muuttaessaan pois asukas saa takaisin talletuksensa ja asunto jaetaan eteenpäin.</p>			
<p>Coimbra, J. &amp; Almeida, M. (2013a)</p> <p>Challenges and benefits of building sustainable cooperative housing</p> <p>Building and Environment</p> <p>(2013b)</p> <p>Achieving cost benefits in sustainable cooperative housing</p>	Case-tutkimus	<p>Porto, Portugali</p> <p>Kestävä ja ekologinen rakentaminen</p>	<p>Asukkaat maksavat 50 – 70 % markkinahintaa halvemman hinnan asunnostaan.</p>	Edulliset mutta laadukkaat asunnot	+ Ekologiset edut + Taloudelliset edut	<p>Asunto-osuuskunnat ekologisesti kestävä asuminen mahdollistajina.</p> <p>Pieni- tai keskituloisille, erityisesti nuorille koteja alle markkinahinnan.</p> <p>Asuntojen suunnitteluun kiinnitettävä huomiota.</p> <p>Standardoitu laatujohtaminen asuntojen suunnittelussa ja rakentamisessa. Veroedut, kunhan asuntoprojektit noudattavat teknisiä ja laissa määrättyjä sääntöjä.</p>

Buildings						Määrätyt alueet ja rakennuskustannukset.
Cooper, M. & Rodman, M. (2000)  Some consequences of economic and political change for a Toronto housing cooperative  Canadian Journal of Urban Research	Case-tutkimus  Haastattelut asunto-osuuskunnan koordinaattorin ja pitkäaikaisien asukkaiden kanssa  Sähköinen kysely jokaiselle asuinkunnalle	Toronto, Kanada  Muutokset eräässä asunto-osuuskunnassa	Jatkuva malli  Asukkaiden osallistuminen ja kontrolli: Asukkaat osallistuvat suunnitteluun (projektin ja rakennuksen), jäsenten valitsemiseen ja projektin johtamiseen.  Jäsenet valitsevat hallituksen, joka tapaa vähintään kerran kuussa.  Komiteat ovat vastuussa nimetyistä asioista.  Koordinaattori, joka ei ole osuuskunnan jäsen.  Vastine sidottu markkinahintaan tai asukkaan tuloihin. Osuuskunta saattoi jakaa tukea sellaisille asukkaille, joiden tuloista menisi yli 30 % asumismenoihin.	Kannustimena tarpeisiin vastaaminen.  Edullisuus ja taloudellinen säästö.  Asumisen pysyvyys ja turva  Sosiaalisuus ja yhteisöllisyyden tunne.  Tarkoituksenmukaisuus erilaisille asuinkunnille.  Pääsy vammaisille.	+ Yksilöllisten tarpeiden täyttäminen + Asukkaiden kontrolli omasta asumisesta  - Osallistumisen mahdolliset negatiiviset muutokset  +/- Sitoutuminen ja sen haasteet	Asunto-osuuskunta on joustava muoto. Se tarjoaa mahdollisuuksia erilaisten tarpeiden täyttämiseksi.  Osallistumisasteet ovat vähentyneet sekä organisaationaalisesti että sosiaalisesti. Yhteisöllisyyden tunne on vähentynyt.  Pienet budjetit ja valtion sääntely asettavat rajoitteita.  Valtion rahoitus ja lainojen takaus ovat keskeisessä roolissa.
Crabtree, L., Blunden, H., Milligan, V., Phibbs, P. Sappideen, C. & Moore, N. (2012)  Community land trusts and indigenous housing options  AHURI Final Reports	Case-tutkimus	Australia  Kohtuuhintainen asuminen	Asunto-osuuskunnat ovat todella erilaisia keskenään tavoitteidensa, toimintojensa ja lopputulostensa suhteen.  Itsenäiset osuuskunnat ja katto-organisaatio. Katto-organisaatiolla päätoimisto ja hallitus, joka koostuu jäsenorganisaatioiden jäsenistä.  Yleensä asunto-osuuskunnissa on alle 50 asuntoa.	Jopa taloudellinen hyöty.	+ Sosiaalisten ja taloudellisten ulottuvuuksien yhdistäminen + Omistajuuden tunne	Sopii sekä nuorille että vanhoille ihmisille asumismuodoksi.  Mahdollistaa omistajuuden tunteen, paikallisen itsehallinnon ja jopa pääoman tuoton (esim. niin, että asukkaat maksavat prosentiosuuden tuloistaan investointiorganisaatiolle ja lähtiessään osuuskunnasta saavat tälle investoinnille tuoton).  Riskinä hallitusten jäsenten osaamispula, ylityö ja uupumus.



			Vastinetta maksetaan prosenttiosuus tuloista.			
<p>Dreier, P. &amp; Hulchanski, J.D. (1993)</p> <p>The role of nonprofit housing in Canada and the United States: Some comparisons</p> <p>Housing Policy Debate</p>	Katsaus	<p>Kanada ja Amerikka</p> <p>Asunto-osuuskunta-järjestelmien vertailu-asetelma</p>	<p>Voittoa tavoittelematon, pääomaa sitomaton omistusmalli.</p> <p>Jäsenet omistavat ja johtavat projekteja demokraattisesti. 70 % asunto-osuuskunnista johdetaan jäsenten toimesta (pienet) ja 30 % ulkopuolisen, palkatun henkilökunnan toimesta (suuret).</p> <p>Asuntoa ei voi myydä tai siirtää itse esim. ystävälle. Jos joku lähtee, asunto-osuuskunnan jäsenen asuntojonosta seuraava saa asunnon.</p> <p>Asuntoihin ei investoida eikä lähtiessä saa siis voittoa.</p>	<p>Vastikkeet perustuvat kuluille, jolloin syntyy pyrkimys tehokkuuteen.</p> <p>Asumisen turvallisuus ja varmuus.</p>	<p>+ Osallistuminen</p> <p>+ Itsemäärääminen</p> <p>+ Asumisen laadun paraneminen</p> <p>+ Elämänlaadun paraneminen</p>	<p>Yhteisöasuminen on luonut vankan ja hyvälaatuisen asutokannan Kanadaan, mutta ei Amerikkaan.</p> <p>Asunto-osuuskuntamallissa ja sen onnistumisessa on erityisesti kyse poliittisista valinnoista ja tahtotilasta. Mallin kehittämiseksi on oltava tukirakenteet. Esim. rahoituksen saatavuus on keskeisessä roolissa.</p> <p>Mallin ja asutokannan kehittäminen vievät paljon aikaa.</p>
<p>Fruet, G.M. (2005)</p> <p>The low-income housing cooperatives in Porto Alegre, Brazil: A state/community partnership</p> <p>Habitat International</p>	<p>Case-tutkimus</p> <p>Haastattelu- ja dokumenttiaineisto</p> <p>Kenttätutkimus</p>	<p>Porto Alegre, Brasilia</p> <p>Julkisen toimijan ja yhteisön kumppanuus</p>	<p>Kaksi osapuolta: julkinen ja yhteisöt.</p> <p>Julkinen osapuoli tarjoaa teknistä ja organisatorista apua ja toimii välittäjänä osuuskunnan ja yksityisten etujen välillä.</p> <p>Osuuskunta luo säästöjä ja organisatorista kapasiteettia. Osuuskunta on perustettu olemassa olleen yhteisön tai ammattiyhdistyksen pohjalta.</p> <p>Osuuskunnan sisällä komiteat ja tapaamiset sekä</p>	<p>Demokraattinen päätöksenteko ja osallistuminen sekä vaikuttaminen omaan asumiseen.</p>	<p>- hidas prosessi (8 v.)</p>	<p>Valtion ja yhteisön kumppanuus luo uusia mahdollisuuksia.</p> <p>Vaatumuksena vastuullisuus ja läpinäkyvyys, yhteiset tavoitteet ja jaetut vastuut sekä sitoutuminen ja pitkäkatseinen näkökulma.</p> <p>Ongelmina valmistautumattomuus ja kokemattomuus, maankäytön rajoitteet, rahoituksen saatavuus ja poliittisen ja laillisen tuen puuttuminen, byrokratian suuri määrä ja tiedonkulun vaikeudet sekä koordinoinnin puute yhteistyössä.</p> <p>Tarvitaan neuvontaa ja edullisia lainoja sekä teknistä apuvoimaa.</p>

			vuorovaikutus ja roolit, jotka kehittyvät jatkuvasti.			Tarvitaan myös aikaa ja panostusta sekä kulttuurin muutosta tukemaan innovointia ja riskinottoa.
Ganapati, S. (2008)  A century of differential evolution of housing co-operatives in Mumbai and Chennai  Housing Studies	Vertaileva institutionaalinen analyysi	Mumbai ja Chennai, Intia  Eri kaupunkien asunto-osuuskunta-muotojen vertailu	Kolme eri asunto-osuuskuntamuotoa: 1. Hallinto-oikeusasunto-osuuskunnat. Organisoidaan kiinteistöjen kollektiiviseen omistajuuteen ja johtamiseen. 2. Rahoitusasunto-osuuskunnat. Tarjoavat lainoja rakentamiseen ja korjaamiseen. 3. Rakennusasunto-osuuskunnat. Rakentavat asuntoja jäsenilleen ja osallistuvat myös maankäytön kehittämiseen.  Kaksikerroksinen malli, jossa toisen asteen osuuskunta (katto-organisaatio) tukee edellä mainittuja osuuskuntia taloudellisesti.	Voimaantuminen ja itsenäisyys.		Julkisen ja yksityisen sektorin asumisen väliin jäävän aukon täyttäminen asunto-osuuskuntamallin avulla  Taloudelliset ja demografiset tekijät vaikuttavat siihen, mikä asunto-osuuskuntamalli on toimivin.  On otettava huomioon institutionaalinen ympäristö, jossa osuuskunnat toimivat. Tarvitaan institutionaaliset rakenteet, jotka tukevat asunto-osuuskuntatoimintaa.  Sääntelyn on taattava riittävä itsenäisyys osuuskunnille.
Ganapati, S. (2010)  Enabling housing cooperatives: Policy lessons from Sweden, India and the United States  International Journal of Urban and Regional Research	Vertaileva institutionaalinen analyysi	Ruotsi, Intia ja Amerikka  Eri maiden mallien välinen vertailu erityisesti poliittisesta näkökulmasta	Neljä eri mallia: 1. Hallinto-oikeus. Osuuskunta omistaa asumisen kehittämisen; jäsen omistaa osuuden osuuskunnasta 2. Vuokra. Osuuskunta omistaa asumisen kehittämisen; jäsen maksaa vuokraa osuuskunnalle säännöllisesti. 3. Rahoitus.		+ Rakentavat yhteisöjä + Mahdollistavat rahoituksen + Oma-apu	Julkisen ja yksityisen puolen väliin jäävän aukon täyttäminen asunto-osuuskuntamallin avulla.  Osuuskunnat kohtaavat institutionaalisia esteitä kapitalistisessa kontekstissa (uiminen vastavirtaan). Asunto-osuuskuntien kehittyminen riippuu keskeisesti osuuskuntien ja valtion välisestä suhteesta. Valtion kontrolli ei saa olla liian suuri, vaan suhteen on oltava tasapainossa ja osuuskunnilla on oltava itsenäisyyttä toiminnassaan. Institutionaaliset

			Osuuskunta tarjoaa lainoja jäsenille rakentamista tai korjaamista varten. 4. Rakennus. Osuuskunta ottaa vastuun rakentamisesta ja/tai kehittää maankäyttöä jäsenten puolesta.			tukirakenteet on kuitenkin oltava olemassa.  Kollektiivisen toiminnan agenttiongelmien saattavat tuottaa haasteita asunto-osuuskuntien johtamisessa.
Ghadban, S.S. (2014)  Housing cooperatives in the Palestinian territories: Development and current practice Open House International	Case-tutkimus  Haastattelut, havainnointi, kenttätutkimus  Määrällinen ja laadullinen analyysi	Palestiina  Asunto-osuuskuntakäytännöt	Laillinen kokonaisuus, joka omistaa kiinteistön, joka koostuu yhdestä tai useammasta rakennuksesta ja asukkaiden yhteisistä tiloista. Jäsenyys perustuu osuuden ostoon. Jokaiselle jäsenelle taataan asunto, samanarvoinen pääsy yhteisiin tiloihin ja oikeus äänestää hallituksen jäsenistä. Hallitus johtaa osuuskuntaa.  Osuuskunnalla on säännöt. Osuuskuntien siirtoa koskevat rajoitukset.  Ihmisten panos ja vapaaehtoisuus.  Valtio osallistuu erittäin rajallisesti.		+ Paikallisen yhteisön tarpeisiin vastaaminen + Perheiden tarpeiden täyttämisen + Oman paikan ja kuulumisen tunne + Korkea osallisuus + Sosiaalisesti hyväksytyksi tuleminen + Kunniointi ja henkilökohtainen ylpeys + Paikallisten materiaalien ja palveluiden käyttäminen + Sosiaalinen mix + Asuntojen edullisuus + Joustavuus	Vastaa sosio-taloudellisiin ja poliittisiin muutoksiin.  Tarvitaan tietoisuuden ja koulutuksen lisäämistä. Osuustoiminnan periaatteet on sisäistettävä.  Tarvitaan visiota ja vahvoja sosiaalisia siteitä.  Tarvitaan uusia asuntostrategioita ja tarkoituksenmukainen lainsäädäntö.  Painottava ihmisten yhteistyön arvoa asumisongelmien ratkaisemisessa.
Goodman, A.C. & Goodman, J.L.Jr. (1997)  The co-op discount  Journal of Real Estate Finance and Economics	Tilastoaineistot  Tilastollinen analyysi	Amerikka  Asuntojen hinnoittelu	Osuuskunta lainan ottajana.  Joillain asunto-osuuskunnilla rajoitettu pääoma, jotta voidaan tarjota kohtuuhintaista asumista.	Kannusteet asunto-osuuskuntasumiseen eivät liity hintaan, vaan niiden on oltava jotakin muuta.	+/- Hinnan nousua on rajoitettu - Arvo suhteessa asunto-osakeyhtiöön on alhaisempi ja siksi asunto-osuuskuntasuminen vähenee.	Asunto-osuuskuntamallin houkuttelevuus kyseenalaistuu, koska asunto-osakeyhtiössä asunnosta saa paremman hinnan.
Gray, J., Marcus, J. & Carey, J.M. (2005)  A model worth considering for	Katsaus  Case-tutkimus	Amerikka  Asunto-osuuskuntien hyvät puolet	Ihmiset yhdessä omistavat rakennukset, joissa he asuvat. Asukkaat muodostavat yhtiön ja maksavat määrätyn	Vähäisemmät kulut kuin vuokrat tai omistusasunnoissa samalla alueella.  Rajoitettu myyntihinta.	+ Kokonaisvaltainen ja pitkäaikainen ratkaisu moniin ongelmiin + Kohtuuhintaisuus + Edullisimmat lainat	Tarjoaa järkevän ja maltillisen omistusasumismallin, kun on kasvava tarve kohtuuhintaiselle asumiselle.

affordable homeownership and strengthened communities: Cooperative housing  Journal of Housing and Community Development			summan joka kuukausi. Summa kattaa toimintakulut ja rakennuksen lainat. Jäsenet ostavat osuuden, joka oikeuttaa asumaan asunnossa. Osuuskunta omistaa rakennuksen, maan ja yhteiset alueet/tilat.  Arvoina oma-apu, demokraattisuus ja tasa-arvoisuus.	Samat veroedut kuin muissa omistusasunnoissa.	+ Joustavuus rahoituksessa (esim. remontit) suhteessa asunto-osakeyhtiöön ja vuokra-asumiseen + Alhaisemmat toimintakulut + Kodista ja sen kunnosta huolehtiminen + Vahvistunut yhteisöllisyys + Osallistuminen yhteisön toimintaan + Alhainen vaihtuvuus + Sosiaaliset edut + Vähemmän ongelmia rikollisuuden ja huumeiden kanssa + Pitkäaikainen asuminen + Korkeampi elämänlaatu	
Haring, D.K. (1981)  Collective production and provision: The cooperative approach  The American Behavioral Scientist	Katsaus  Case-tutkimus	Amerikka  Osuustoiminta yhteisöllisenä tapana toimia	Otetaan vain yksi laina. Eisiis oteta uutta lainaa aina, kun asunto myydään eteenpäin (vrt. asunto-osakeyhtiö). Ei spekulatiota tai tinkimistä hinnasta.	Kustannusperusteiset maksut lisäävät pyrkimystä alhaisiin asumiskustannuksiin.	+ Vähentää kustannuksia vähentämällä lainaan ja spekuloiviin toimijoihin liittyviä transaktiokustannuksia + Alhaiset asumisen kustannukset + Vähäinen vaihtuvuus  - Rahoituksen saatavuus ja järjestelyt voivat vaikeuttaa osuuskunnan perustamista, sillä rahoituslaitokset eivät välttämättä ole halukkaita tarjoamaan lainaa, sillä osuuskunnan lainaa ei uudelleen neuvotella. - Osuuskunnan perustamisen vaiheessa voi olla vaikea houkutella yksilöitä mukaan, koska kyseessä ei ole rahallinen sijoitus, joka tuottaisi voittoa.  + Kuitenkin kun osuuskunta on perustettu, yksilöille tulee säästöä, sillä laina- ja spekulointikulut on minimoitu ja yksilö voi käyttää säätyneet rahat muihin investointeihin.	Markkinoiden teottomuuksien korjaaminen asunto-osuuskuntamallin avulla.  Haasteena rahoituksen saatavuus.  Valtion suora tuki ollut caseissa tärkeä. Toimiva tukemisen muoto on suora ja yksinkertainen. Tuki jakaantuu tosin erilailla eri muodoissa (esim. korkotuella samalla summalla voitaisiin tukea useampaa ihmistä). Tuet voidaan osoittaa vain vähätuloisille.  Haasteena vähäinen kokemus asunto-osuuskunnista.  Vaikeudet liittyvät erityisesti asunto-osuuskunnan perustamisen vaiheeseen

<p>Hauge, Å.L., Magnus, E., Denizou, K. &amp; Oyen, C.F. (2012)</p> <p>The meaning of rehabilitation of multi-storey housing for the residents</p> <p>Housing, Theory and Society</p>	<p>Case-tutkimus</p> <p>Haastattelut</p>	<p>Norja</p> <p>Asuntojen kunnostaminen</p>	<p>Asukkaat omistavat osuuskunnan. Osuus antaa oikeuden asua asunnossa. Jäsen voi myydä asuntonsa, mutta osuuskunta voi rajoittaa sitä, kuka hyväksytään jäseneksi. Osuuskunta omistaa rakennuksen ja muun kiinteistön. Ylin päättävä elin on vuosittainen jäsenkokous, joka valitsee hallituksen, joka on vastuussa päivittäisistä toiminnoista. Yleensä rakentaminen rahoitetaan yhdellä yhteisellä lainalla. Lainan ja kiinteistön kulut maksetaan kuukausittain vastikkeen kautta. Asunto-osuuskunnat ovat asumisyhdistysten jäseniä, jotka puolestaan ovat kansallisen tason asunto-osuuskuntayhdistyksen jäseniä. Yhdistykset tarjoavat apua ja neuvontaa.</p>		<p>+ Positiivinen vaikutus elämänlaatuun ja yksilön käsitykseen itsestä</p> <p>+ Omistajuuden tunne projektista ja osuuskunnasta sekä sen rakennuksista</p> <p>- Voi olla vaikea saavuttaa yksimielisyys päätettävistä asioista, erityisesti koskien kunnostusta ja remontointia, sillä pelkona on kustannusten nousu.</p>	<p>Mahdollisuus erityisryhmille, kuten nuorille ja vähävaraisille. Ratkaisu sellaisille, jotka tarvitsevat muutakin kuin vain katon pänsä päälle.</p> <p>Valtion pankilla on keskeinen rooli.</p> <p>Rakennusten kunnossapidolla on keskeinen rooli.</p> <p>Yhteistyö yhdistysten kanssa on keskeistä, mutta saattaa olla myös haastavaa.</p> <p>Jäsenten osallistuminen ja kuunteleminen on tärkeää, mutta erityisesti on luotava luottamusta ja toimivaa kommunikaatiota.</p>
<p>Hjalmarsson, E. &amp; Hjalmarsson, R. (2009)</p> <p>Efficiency in housing markets: Which home buyers know how to discount?</p> <p>Journal of Banking and Finance</p>	<p>Tilastoaineistot</p> <p>Tilastollinen analyysi</p>	<p>Ruotsi</p> <p>Asuntojen hinnoittelu ja asuntomarkkinat</p>	<p>Jäsen ostaa osuuden ja saa ajallisesti rajoittamattoman oikeuden asuntoon. Kuukausittainen maksu, joka koostuu pääoman ja ylläpidon kustannuksista ja määräytyy osuuskunnan mukaan. Muodollisena omistajana toimii osuuskunta. Osuuskunnalla voi olla oma velka, joka katetaan jäseniltä perittävillä maksuilla. Asunto-osuuskunta-asunnon omistamisen kustannukset syntyvät siis oston</p>	<p>Ei kannustinta voiton tuottamiseen.</p> <p>Verokannustimet.</p>	<p>+ Alhaiset transaktiokustannukset</p> <p>+ Alhaiset lainakustannukset</p>	<p>Vaihtoehto yksityisomistukselle ja vuokra-asumiselle.</p>

			<p>yhteydestä maksetusta summasta ja kuukausittaisista maksuista.</p> <p>Vaikka jäsenet eivät muodollisesti omista itse asuntojaan, on heillä oikeus esim. remontoida.</p> <p>Hallituksen on hyväksyttävä uudet jäsenet. Myös vuokraamisesta tarvitaan hallituksen päätös.</p>			
<p>Huron, A. (2015)</p> <p>Working with strangers in saturated spaces: Reclaiming and maintaining the urban commons</p> <p>Antipode</p>	<p>Case-tutkimus</p> <p>Arkistomateriaali, haastattelut ja kenttätyö</p>	<p>Amerikka</p> <p>Yhteisöllinen asuminen</p>	<p>Jäsenet omistavat kiinteistön kollektiivisesti.</p> <p>Mahdollisen myynnin yhteydessä saa vain saman summan, minkä on sijoittanut itse ostaessaan.</p>		<p>+ Asukkailla on enemmän kontrollia kuin vuokra-asumisessa.</p> <p>+ Yhteisö, jonka jäsenet tukevat toisiaan</p> <p>+ Kollektiivinen itsevarmuus ja voima</p> <p>+ Pysyvyys, jota vuokra-asuminen ei tarjoa</p> <p>+ Asumiskustannukset ovat kohtuulliset</p> <p>+ Asuntojen hinnat pysyvät kohtuullisina myös pitkällä aikavälillä.</p> <p>- Ylläpito vaatii paljon kollektiivista työtä jäseniltä.</p> <p>- Konfliktit</p> <p>- Monimutkainen sosiaalinen prosessi</p> <p>- Paljon päätöksiä tehtävänä</p>	<p>Vuokra-asuntoja voidaan muuttaa asunto-osuuskunniksi.</p> <p>Haasteina rahoituksen saatavuus ja järjestelyt sekä yhteyksien ja vuorovaikutuksen rakentaminen ihmisten kesken</p> <p>Haasteena asuntojen ja asunto-osuuskuntien pitkäaikainen ylläpito</p> <p>Pitkäaikaiset jäsenet ovat tärkeitä toiminnalle ja ylläpidolle.</p> <p>Uhkana yksityistäminen kapitalistisessa yhteiskunnassa</p> <p>Pidettävä huolta siitä, että todella ymmärretään, mistä osuustoiminnassa on kyse. Kuitenkin siirryttävä pois utopiasta ja romanttisesta käsityksestä.</p>
<p>Lai, L.W.C., Chau, K.W. &amp; Kwong, J.W.Y. (2012)</p> <p>Surrendering the environment for capital gain and Olson's group theory: A case study of the dissolution of housing</p>	<p>Case-tutkimus</p> <p>Dokumenttiaineisto</p> <p>Määrällinen analyysi</p>	<p>Hong Kong</p> <p>Asunto-osuuskunta valtion virkamiesten asumismallina</p>	<p>Asunto-osuuskunnan muodostaminen alkaa vapaaehtoisen ryhmän muodostamisesta.</p> <p>Valtio tarjoaa maata alennetulla hinnalla tai lainaa rahaa rakentamiseen.</p>		<p>+/- Itsenäisyys vs. hyvä asumisympäristö, joka on luotu yhdessä.</p>	<p>Asutuspulaan vastaaminen. Tarjottiin valtion virkamiehille asumistukea, jotta saatiin työntekijöille asuntoja.</p> <p>Lainsäädännöllä keskeinen rooli asunto-osuuskuntien mahdollistajana.</p> <p>Maankäyttöön ja omistajiin liittyvät rajoitukset on huomioitava.</p>

<p>co-operative societies in Hong Kong</p> <p>Habitat International</p>			<p>Myynnin ja vuokraamisen rajoitukset: Ei voi myydä kenelle tahansa tai vuokrata itsenäisesti.</p> <p>Seuraavat fyysiset piirteet:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Vain asumiskäyttöön (ei esim. liiketoimintaa samassa tilassa)</li> <li>2. Hyvin johdettu ja siisti</li> <li>3. Ei luvattomia rakenteita (esim. ilmastointilaitteet)</li> <li>4. Ei mainoksia</li> <li>5. Rauhallinen sijainti</li> </ol>			<p>Yhteisön koolla on merkitystä, sillä se vaikuttaa yhteisymmärryksen syntymiseen ja päätöksentekoon. Myös ihmisten samanlainen tausta saattaa helpottaa yhteistyötä.</p> <p>Myös erityisesti vaihtoehtokustannuksilla (esim. markkina-arvo) on merkitystä asumismuotoa valittaessa.</p> <p>Jatkuvuudelle on haaste, mikäli asukkailla on tarve muuttaa tiheään tahtiin (esim. työmahdollisuudet ulkomailla)</p> <p>Kiinnitettävä huomiota rakennusten suunnitteluun (esim. vanhusten tarpeet, asutokuntien koko huomioiden).</p>
<p>Lang, R. &amp; Novy, A. (2014)</p> <p>Cooperative housing and social cohesion: The role of linking social capital</p> <p>European Planning Studies</p>	<p>Case-tutkimus ja haastattelut</p>	<p>Wien, Itävalta</p> <p>Sosiaalinen yhtenäisyys asumisessa</p>	<p>Asunto-osuuskunta on sekä jäsenorganisaatio että liiketoimintaa harjoittava yritys.</p> <p>Osapuolina (1) asukkaat, (2) asumisen johtajat ja (3) poliittiset päätöksentekijät.</p> <p>Asunto-osuuskuntamalli välineenä asukkaiden ja valtion välillä.</p> <p>Asukkaat keräävät sosiaalista pääomaa, joka kytkee heidät keskeisiin resursseihin ja päätöksentekoon.</p> <p>Asunto-osuuskunnat rakentuvat sosiaalisten siteiden ja yhteisen paikkaidentiteetin varaan</p> <p>Osallistuminen ja kollektiivisen toiminnan ”alhaalta-ylös” -kulttuuri.</p>		<p>+ Sosiaalinen koheesio (yhtenäisyys)</p> <p>yhteisöperusteisissa asunto-osuuskunnissa</p> <p>+ Asukkailla vahva side asunto-osuuskuntaan (niissä, joissa osallistuvat aktiivisesti)</p> <p>- Edut jäävät kovin paikallisiksi</p> <p>- Jäsenten osallistuminen voi hidastaa ja monimutkaistaa päätöksentekoprosesseja isoissa, yritysmäisissä asunto-osuuskunnissa</p>	<p>Tarjoaa mahdollisuusrakenteen kansalaisten osallistumiselle ja kohtuuhintaiselle asumiselle sekä resurssien hyödyntämiselle laajemmin.</p> <p>Ylhäältä-alas johdettu malli rajoittaa rakenteellisesti kansalaisten osallistumista.</p> <p>Apuna kansalaisten vahvat siteet julkisiin päätöksentekijöihin.</p> <p>Institutionaalinen konteksti tukee (tai ei tue) mallia. Tarvitaan jokin institutionaalinen muoto asunto-osuuskunta-asumisen julkiseksi edistämiseksi.</p> <p>Valtio voi mahdollistaa pääsyn yksityisille rahoitusmarkkinoille.</p> <p>Valtion tuki voidaan osoittaa sosiaalisen kestävyyden perusteella.</p> <p>On tapahtunut muutos markkinaehtoisempaan suuntaan, jossa käytetään hierarkkisempaa rakennetta ja</p>

			<p>Suora asukkaiden osallistuminen naapuruston suunnitteluun ja johtamiseen. Asukas on sekä omistaja, johtaja että asiakas.</p> <p>Suora jäsenten osallistuminen tai edustuksellinen demokratia, jossa jäsenillä äänestys-oikeus vuosittaisessa jäsenkokouksessa. Edustuksellisessa demokratiassa tosin voi olla asukasedustus hallituksessa tai komiteoita, jotka vaikuttavat johtoon.</p>			<p>yritysjohtajuutta. Asunto-osuuskuntien kasvu voi lisätä byrokratiaa ja hierarkiaa.</p> <p>Yritysmäistyminen ja hierarkian lisääntyminen uhkaavat jäsenosallistumista ja -identiteettiä.</p> <p>Tarvitaan pitkäkatseista näkökulmaa lyhyen aikavälin markkina-ajattelun sijaan.</p> <p>Edustuksellinen demokratia ja jäsenten osallistuminen voi hankaloittaa johdon työtä.</p> <p>Vahva yhteisöllisyys ja identiteetti vaikuttavat asunto-osuuskuntien jatkuvuuteen ja pysyvyyteen. Monesti asunnot siirtyvät perheen sisällä seuraavalle sukupolvelle.</p>
<p>Larsen, H.G. &amp; Lund Hansen, A. (2015)</p> <p>Commodifying Danish housing commons</p> <p>Human Geography</p>	Katsaus	<p>Tanska</p> <p>Kasvavat asuntomarkkinat</p>	<p>Yhdistysperusteinen asumisen malli</p> <p>Osuuskunta tai sen paikalliset sivuliikkeet omistavat kiinteistön.</p> <p>Valtion tuet</p> <p>Jäsenet ovat yhteisessä vastuussa lainoista.</p> <p>Maksimihinta määräytyy joko alkuperäisten kustannusten, verotusarvon tai markkina-arvon perusteella.</p>		<p>+ Tasa-arvoistaminen</p> <p>- Keskiluokkaistuminen (vähätuloisilla ei enää varaa osuuteen)</p> <p>- Spekuloinnin mahdollisuus</p>	<p>Asumisella on keskeinen rooli hyvinvointivaltioissa.</p> <p>Vaihtoehto vuokra- ja yksityisen omistusasumisen välillä. Asunto-osuuskunnat ovat korvanneet vuokra-asuntojen roolia vaihtoehtona yksityiselle omistusasumiselle.</p> <p>Kapitalistiset ajatukset uhkaavat mallia (esim. jäsenet saavat ottaa oman lainan osuuksistaan). Hinnalla spekulointi voi hiipiä malliin.</p> <p>Malli ei saa sisältää mahdollisuutta henkilökohtaiseen rahalliseen hyötymiseen.</p>
<p>Leavitt, J. &amp; Saegert, S. (1988)</p> <p>The community-household: Responding to housing</p>		<p>New York, Amerikka</p> <p>Asuntojen hylkääminen ja vastuun siirtäminen</p>	<p>Hallitus/johtoryhmä, joka koostuu 2 - 13 jäsenestä</p> <p>Komitearakenne pitää jäsenet tietoisina johtoryhmän toiminnasta. Esim. komitea tekee tarkastuksia (esim. rakennusten ylläpito,</p>		<p>+ Syrjinnän vastustus</p> <p>+ Voimaannuttaminen</p> <p>+ Ylpeys</p> <p>+ Arjen tuki</p> <p>- Työläs malli</p> <p>- Osaamisen puutteet ja riittämättömyys</p>	<p>Onnistumisen edellytyksiä:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- vahvat sosiaaliset siteet</li> <li>- osallistuminen</li> <li>- verkostot ja muut vapaaehtoisroolit</li> </ul>



abandonments in New York City  Journal of the American Planning Association			rahoitus, terveys) ja raportoi mahdolliset ongelmat johtoryhmälle.  Muodollinen ja epämuodollinen toiminta tukee tiivistä sosiaalista verkostoa.  Yhteisötila olemassa.  Jäseniä valitaan heidän osaamisensa perusteella (minkälaisen kontribuution he toisivat).		- Tuen puuttuminen - Resurssien ja johtamistaitojen puute	
Leviten-Reid, C. & Campbell, R. (2016)  Volunteer roles and the benefits of volunteering: An examination of nonprofit housing cooperatives  Community Development	Kyselytutkimus  Tilastollinen analyysi	Kanada  Rakennettu 1970- ja 1990-luvuilla  Vapaaehtoinen osallistuminen	Jäsenillä on mahdollisuus toimia hallituksessa ja komiteoissa, organisoida sosiaalisia tilaisuuksia ja avustaa operationaalisissa tehtävissä.  Perustuu vapaaehtoisuudelle, panoksena aika.		+ Yksilön kyvyt, sosiaaliset siteet ja kyvykkyys vaikuttaa omaan asumiseen kasvavat. + Hallituksessa työskentely lisää rahoitus- ja organisointiosaamista, kokemusta muiden kanssa työskentelystä, itseluottamusta ja kyvykkyyttä vaikuttaa omaan asumiseen. + Operationaalisissa tehtävissä avustaminen lisää operationaalisia kykyjä. + Sosiaalisten tilaisuuksien järjestäminen lisää ystävyys-suhteita ja sosiaalista tukea.	Yksilöiden vastuun ja mahdollisuuksien lisääminen osallistumisen ja kyvykkyysien kasvamisen avulla.  Osuuskunnan koon kasvaminen voi vähentää mahdollisuuksia kasvattaa kyvykkyys, sillä osallistumisen aste saattaa vähentyä kasvun myötä.
Low, S. (2012)  A multi-disciplinary framework for the study of private housing schemes: Integrating anthropological, psychological and political levels of theory and analysis  GeoJournal	Laadullinen aineisto ja menetelmät (esim. havainnointi ja haastattelut, teemanalyysi, diskurssi- ja narratiivinen analyysi)	New York  Asumisyhteisöt	Osuustoiminnan periaatteet perustana.  Demokraattinen organisaatio, jota jäsenet kontrolloivat ja jonka johtamiseen ja päätöksentekoon he aktiivisesti osallistuvat.  Käytännössä jäsenillä on edustus hallituksessa.		+ Yhteisö ja yhteisöllisyyden tunne luovat jatkuvuutta ja mukavuutta. + Sosiaalinen identiteetti + Turvallisuuden tunne + Statusepävarmuuden vähentäminen  - Toisaalta yhteisöllisyys voi liittyä tahton asua samanlaisten ihmisten kanssa ja jättää tiettyjä ihmisryhmiä ulkopuolelle.	Keski- tai hyvätuloisten asumismuoto Amerikassa  80 % amerikkalaisista asun- osuuskunnista sijaitsee New Yorkissa eli suuressa kaupunkiympäristössä.  Haasteena demokratian toteutuminen johdossa  Hallituksen kokoonpanoon kiinnitettävä huomiota.  Haasteena tiedonkulku

					<p>- Yhteisöllisyys voi myös johtaa siihen, että vastustetaan muutoksia, jotka hyödyttäisivät yhteiskuntaa ja sen yhteisöjä laajemmin.</p> <p>- Pyrkimys säilyttää sosiaalinen identiteetti saattaa vääristää tulkintaa (esim. rikosten suhteen), ”me vastaan muut” - ajattelu.</p> <p>+/- Jako eri ihmisryhmiin osuuskunnan sisällä</p>	
<p>Miceli, T.J., Sazama, G.W. &amp; Sirmans, C.F. (1998)</p> <p>Managing externalities in multi-unit housing: Limited equity cooperatives as alternatives to public housing</p> <p>Journal of Policy Modeling</p>	Case-tutkimus	<p>Amerikka</p> <p>Asumisen ulkoisvaikutukset</p>	<p>Malli matkii omistusasumista, mutta kohtuuhintaan.</p> <p>Yhdessä omistettua ja johdettua asumista</p> <p>Jäsenten valinta ja valvonta</p> <p>Kuukausimaksu: asunnon kokoon perustuva kuukausimaksu, joka kattaa lainan kulut, ylläpidon, vakuutukset, kiinteistöverot, johtamispalkkiot ja sijoitukset reservivaroihin. Mahdollinen tuki kuukausimaksussa.</p> <p>Hallintovastuu: Jokainen jäsen kuuluu osuuskuntaan, yksi ääni per jäsen, jäsenet valitsevat hallituksen, hallituksessa voi olla ulkopuolisia jäseniä tuetuissa asumisen muodoissa, hallitus on vastuussa johtamisesta ja ylläpidosta.</p> <p>Pääoma: Osuuden hinta on määrätty, ei</p>	<p>Itsessään vastuullisuuteen kannustava malli</p> <p>Osuuden omistus kannusteena</p> <p>Häädön tai rangaistuksen pelko (jäsenopimuksessa kirjattu epäsuvattu käytös ja rangaistukset)</p> <p>Pääomasijoitukset rakentamiseen ja uudistamiseen</p> <p>Johtamistoimien jakaminen asukkaille</p> <p>Ryhmätoiminta elinolojen parantamiseksi</p> <p>Omistajuuden tunteen luominen Elinikäisen asunnon lupaaminen, oikeus varata asunto perheenjäsenelle</p>	<p>+ Lisää vastuullisuutta esim. verrattuna vuokra-asumiseen, jossa asumiskausi on lyhyempi kuin talon elinikä, jolloin asukkaalla ei kannustinta pitää huolta asunnosta (vuokralaiset ylikäyttävät tai eivät ylläpidä asuntoa tarpeeksi, samoin yleiset tilat vuokraloissa)</p>	<p>Mahdollistaa matalatuloisille laajemmat palvelut kuin yksityisissä tai julkisissa vuokraloissa.</p> <p>Johdon tehokkuus avainasemassa menestyksen kannalta.</p>

			<p>henkilökohtaista vastuuta velan takaisinmaksun laiminlyönnistä osuus pääoman menettämisen lisäksi.</p> <p>Hallussapitoaika: Sidoksissa osuuden omistamiseen, jäsen sopimuksen noudattaminen takaa elinikäisen hallintaoikeuden ja etuoikeuden siirtää osuus perheenjäsenelle.</p> <p>Asukkaiden valinta: Taloudellinen kyky ostaa osuus ja maksaa kuukausimaksu. Asukkaana on oltava osuuskunnan tai yhdistyksen jäsen ja täytettävä osuuskunnan hallituksen asettamat kriteerit.</p>			
<p>Nilsson Motevasel, I. (2006)</p> <p>Senior housing in Sweden—A question of class differences and collective aging</p> <p>Journal of Housing for the Elderly</p>	<p>Laadullinen tutkimus</p> <p>Asukkaiden ja henkilökunnan haastattelut, havainnointi</p>	<p>Ruotsi</p> <p>Vanhusten asuminen</p>	<p>Omistusmuotoinen asuminen, joka perustuu yhteisöllisyydelle</p>	<p>+ Yhteisö ja yhteisöllisyys + Sosiaaliset aktiviteetit ja vuorovaikutus + Halvempi kuukausimaksu vuokraan verrattuna</p> <p>- Rakennusten suunnittelu - Yksityisyyden pula - Kollektiivinen ikääntymisen tunne</p>	<p>Mahdollisuus vanhusten asumisen järjestämisessä</p> <p>Keskiluokkaisten, hyvin koulutettujen malli</p>	
<p>Nolan, J.E. &amp; Blaine, T.W. (2001)</p> <p>Rural cooperative housing for older adults: An emerging challenge for extension educators</p>	<p>Kyselytutkimus</p> <p>Seitsemän asunto-osuuskuntaa ja niiden asukkaat</p>	<p>Minnesota, Missouri, Wisconsin ja Iowa, Amerikka</p> <p>Maaseutu ja ikääntyvien aikuisten asuminen</p>	<p>Liiketoimintaa, jota sen käyttäjät kontrolloivat</p> <p>Demokraattinen organisaatio, jonka tuotot ja pääoma kuuluvat jäsenille</p> <p>Pieniä ja suuria asunto-osuuskuntia olemassa</p>	<p>+ Fyysisten, sosiaalisten ja psykologisten tarpeiden täyttyminen + Kodin ylläpidon helppous + Mahdollisuus pysyä omalla asuinseudulla ja yhteisössä myös vanhetessa + Positiivinen vaikutus elämänlaatuun</p>	<p>Väestön ikääntyminen asettaa haasteita asumiselle erityisesti maaseudulla perheiden ja yhteisön näkökulmasta.</p> <p>Tarvitaan tietoisuuden lisäämistä ja koulutusta asunto-osuuskuntamalliin liittyen.</p>	

Journal of Extension			<p>Sisältävät tyypillisesti asukkailla suunniteltuja palveluita.</p> <p>Paikalliset organisaatiot ja ihmiset, jotka ovat kiinnostuneita asumisen kehittämisestä, sponsoroivat osuuskuntia.</p>		<p>+ Yksityisyyden tunne omassa asunnossa</p> <p>+ Yhteys omiin vertaisiin</p> <p>+ Turvallisuus</p> <p>+ Käytännöllisyys ja toimivuus</p> <p>+ Mahdollisuus vammaisille sopivaan asumiseen</p> <p>+ Parempi taloudellinen investointi</p> <p>+ Mahdollisuus vaikuttaa asumisen toimintaan</p> <p>+ Apu lähellä</p> <p>+ Yhteiskunnan tasolla voidaan tarjota vapaita asuntoja nuoremmille ja lisätä täten verokantaa</p>	<p>Edellytyksenä asuun- osuuskuntamallien tunnistaminen esteiden</p>
<p>Noterman, E. (2016)</p> <p>Beyond tragedy: Differential commoning in a manufactured housing cooperative</p> <p>Antipode</p>	Case-tutkimus	<p>New Hampshire, Amerikka</p> <p>Yhteisomistajuus</p>	<p>Jaetun resurssin käyttäminen ja hallitseminen/johtaminen</p> <p>Erilaisten ihmisten ja työtapojen hyväksyminen tavoissa hallita/johtaa asunto-osuuskuntaa</p> <p>Asunto-osuuskunnan ja yhteisten tilojen käytön säännöt</p> <p>Vapaaehtoistyö kiinteistön ylläpitämiseksi</p>		<p>+ Suoja odottamatonta vuokrannousua tai asunnon menetystä vastaan</p> <p>+ Pitkäaikainen asumisoikeus</p> <p>+ Mahdollisuus vaikuttaa</p> <p>- Yhteisomistuksen vaikeudet/tragedia: johtaminen on hankalaa ja sisältää vastakkainasetteluja erilaisten huolenaiheiden ja yksilöiden asemien ja vallan välillä</p> <p>- Menee paljon aikaa sen ymmärtämiseen, mitä tarkoittaa toimia osuuskuntana</p> <p>- Epätasainen osallistuminen - Osallistumisen laskeminen ajan myötä – yhä enemmän vastuuta siirtyy tietyille henkilöille</p> <p>- Vastikkeen edullisuus lähtökohtaisena motivaattorina ei luo edellytyksiä pitkäkestoiselle osallistumiselle</p> <p>- Tieto ja taidot kasaantuvat osallistuville henkilöille</p> <p>- Huomio saattaa kääntyä yksilön saamille eduille</p>	<p>Taloustilanteen vaikeuduttua ja julkisen tuen vähennyttyä ihmiset jakavat resursseja vastustakseen uhkia.</p> <p>Konteksti on huomioitava eli samat ennako-oletukset ja asetelmat eivät välttämättä sovi kaikkiin tilanteisiin. Mallin on joustettava kontekstin ja tarpeiden mukaan. Sallittava joustavuus myös ajan ja kehityksen myötä.</p> <p>Apuna alhaisen koron lainat ja tekninen tuki.</p> <p>Myös asukkaille on terävöitettävä osuuskuntamallia (esim. he eivät maksa vuokraa omistajalle, vaan ovat itse omistajia). Käytettävä osuustoimintaan sopivaa sanastoa (esim. ei sanaa vuokra).</p> <p>Tärkeää terävöittää alussa, miksi osuuskunta perustetaan (esim. ei vain edullisen asumisen vuoksi).</p> <p>Johtamisen ja yhteistoiminnan dynamiikka on hyväksyttävä.</p>
O'Hara, G. (2008)	Essee	Iso-Britannia	Kaksi mallia:			Huomioitava:

<p>Applied socialism of a fairly moderate kind: Scandinavia, British policymakers and the postwar housing market</p> <p>Scandinavian Journal of History</p>		<p>Asuntomarkkinat</p>	<p>1. Yhteisöt, jotka vuokraavat kustannushintaan.</p> <p>2. Yhteisomistajuus yhteisöt, joissa omistajat asuvat itse asunnoissa osuutensa perusteella.</p>			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Institutionaalinen ympäristö</li> <li>- Verojärjestelmä</li> <li>- Poliittinen tahtotila</li> <li>- Tieto asuntomarkkinoista ja niiden toimintamekanismeista</li> </ul> <p>Yhden maan mallia ei voi suoraan siirtää toiseen maahan.</p> <p>Uuden mallin luominen ja kehittäminen ovat aikaa vaativia prosesseja.</p> <p>Yhteistyö julkisten ja yksityisten sijoittajien välillä on tärkeää.</p> <p>Tarvitaan mahdollisesti keskusjärjestö edistämään ja organisoimaan uutta asumisen mallia.</p> <p>Rakennustekniikoiden on oltava sopivia asunto-osuuskuntarakentamiselle.</p>
<p>Procupez, V. (2008)</p> <p>Beyond home: Forging the domestic in shared housing</p> <p>Home Cultures</p>	<p>laadullinen tutkimus</p> <p>Haastattelut</p>	<p>Buenos Aires, Argentina</p> <p>Yhteisasuminen</p>	<p>Eksplisiittiset säännöt.</p> <p>Rakentamisvaiheessa kaikki tulevat asukkaat antoivat panoksena tietyn määrän työtunteja.</p> <p>Osapuolina:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kaupunki/kunta</li> <li>- asukkaat</li> <li>- arkkitehti</li> </ul> <p>Asukkaiden kokous (viikoittainen alkuvaiheessa)</p> <p>Komiteat</p> <p>Tiukka kontrolli siitä, keitä otetaan jäseniksi.</p>	<p>Sanktiot sääntöjen rikkomisesta</p>	<p>+ Toisistaan huolehtiminen ja välittäminen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kateus jäsenten kesken</li> <li>- Vaatimattomuus</li> <li>- Epäily</li> </ul>	<p>Eteneminen kokeilu-casen kautta kaupungin/kunnan rahoittamana</p> <p>Yhteisasumiseen liittyy sosiaalisia haasteita, kun yksityisistäkin asioista saattaa tulla julkisia. Haasteena yksityisyyden säilyttäminen.</p> <p>Yhdessä rakentaminen mahdollistaa ystäväystymisen ja sitoo yhteisön jäseniä yhteen sekä mahdollistaa yhdessä asumisen.</p> <p>Haasteena ihmisten välinen yhteistyö</p> <p>Alkuvaiheen suunnittelu ja säännöistä sopiminen ovat tärkeässä roolissa.</p> <p>Annettava aikaa ihmisille tutustua ja löytää yhteiset tavat toimia, organisoida ja kehittää rutiinit.</p> <p>Mahdollisuutena epätavallinen arkkitehtuuri.</p>

<p>Rao, N. (2013)</p> <p>Community, urban citizenship and housing in Bombay, ca. 1919–1980</p> <p>Journal of South Asian Studies</p>	<p>Katsaus</p>	<p>Bombay, Intia</p> <p>Yhteisöasuminen</p>	<p>Yksilön ja yhteisön vuorovaikutus</p> <p>Organisoiminen eri väestöryhmien perusteella</p>	<p>Valtio voi tarjota kannustimeksi rakennettavaa maata tai matalan koron lainoja</p>	<p>+ Yhteisöidentiteetti ja muiden yhteisön jäsenten lähellä asuminen</p> <p>+ Kohtuuhintainen kuukausimaksu</p>	<p>Malli, joka vastaa kaupungistumisen haasteisiin.</p> <p>Tarjoaa kohtuuhintaisia asuntoja.</p> <p>Vaarana joidenkin väestöryhmien syrjintä.</p>
<p>Richard, J. &amp; van Wyk, J. (2013)</p> <p>Ideological leaning and praxis of housing cooperatives in South Africa: Matters arising</p> <p>Australasian Journal of Construction Economics and Building</p>	<p>Case-tutkimus, haastattelut</p>	<p>Etelä-Afrikka</p> <p>Asunto-osuuskuntien ideologia ja käytännöt</p>	<p>Eri tapoja hallinnoida asunto-osuuskuntaa</p> <p>Joka tapauksessa on luotava ainakin kevyt organisaatorakenne.</p> <p>Perustuu osuustoiminnan periaatteille.</p>	<p>Koulutus</p> <p>Viestintä</p> <p>Sakko osallistumattomuudesta</p> <p>Häätö maksamattomista maksuista</p>	<p>- Kaikki asunto-osuuskunnat eivät ole avoimia tai vapaaehtoisia</p>	<p>Valtion vuokra-asuntojen muuttaminen osuuskunniksi.</p> <p>Mallin kehittäminen voi sisältää kolme vaihetta:</p> <p>1. Kokeilut. Tätä vaihetta kuvaavat huonosti määritellyt laillinen ja rahoituksellinen viitekehys ja ammatillisen ja teknisen asiantuntijuuden puute.</p> <p>2. Onnistuneiden kokeilujen toisintaminen, vakauttaminen ja mukauttaminen. Johtaa tunnistettavan asunto-osuuskuntasektorin syntyyn. Alueelliset ja kansalliset keskusjärjestöt sekä tukipalvelut alkavat muodostua. Toimintatavat ja käytännöt syntyvät. Kansallisen ja hallitustason usko sekä säästämis- ja lainaohjelmien luominen ovat tärkeitä tässä vaiheessa.</p> <p>3. Mallin vakiintunut rooli. Osuuskunta-asumisella on erityinen rooli julkisessa lainsäädännössä ja asumisjärjestelmässä.</p> <p>Vaiheet limittyvät toistensa kanssa ja eroavat hieman maakontekstin mukaan.</p> <p>Ilman laillista ja poliittista viitekehystä ja tukea malli ei menesty.</p> <p>Haasteina:</p>

						<ul style="list-style-type: none"> <li>- tiedon puute asunto-osuuskuntamallista</li> <li>- epätarkoituksenmukainen sääntely</li> <li>- tukirakenteiden puute</li> <li>- mallin vastustus</li> <li>- rajoittava sääntely</li> <li>- kestävä rahoituksen puute</li> <li>- riittämättömät hallintorakenteet</li> <li>- kuukausimaksun laiminlyöminen</li> <li>- jäsenten riittämätön koulutus ja osallistuminen</li> </ul> <p>Osuustoiminnan periaatteista viestiminen ja kouluttaminen (jäsenten) on tärkeää.</p> <p>Haasteet voidaan tiivistää maan ja rahoituksen saatavuuteen ja näiden organisoimiseen osuustoiminnan periaatteita hyödyntäen.</p>
<p>Robertsen, K. &amp; Theisen, T. (2011)</p> <p>The impact of financial arrangements and institutional form on housing prices</p> <p>Journal of Real Estate Finance and Economics</p>	<p>Tilastollinen aineisto ja analyysi</p>	<p>Kristiansand, Norja</p> <p>Asuntojen hinnoittelu</p>	<p>Eroaa yksityisomisteiselta asumisesta 1) rahoituksen ja 2) institutionaalisen muodon osalta.</p> <p>Jäsen omistaa osuuden asunto-osuuskunnasta ja saa yksinoikeuden asuntoon. Kiinteistön omistaa osuuskunta.</p> <p>Hallituksella on rajoitetut oikeudet olla hyväksymättä uusia jäseniä (käytännössä ei oikeuksia, vrt. esim. Amerikka, jossa hallitus voi hylätä jäseneksi haluavan esim. taloudellisin perustein). Jäsenellä on oikeus myydä osuutensa. Muilla jäsenillä (tai yhdistyksen jäsenillä) on etuoikeus ostoon. Kauppa tapahtuu markkinahintaan.</p>	<p>Alhaisempi lainan korko kuin yksityisissä lainoissa (rahoituslaitokset katsovat osuuskunnan lainan vähäriskisemmäksi kuin henkilökohtaisen lainan, vrt. esim. Amerikka, jossa tilanne on toisinpäin)</p> <p>Häätö, jos jäsen ei maksa kuukausimaksua.</p>	<p>Asunto-osuuskuntamallin hyödyntäminen lisää asunnonomistajien määrää yhteiskunnassa.</p> <p>Erityisesti kaupungeissa yleistä</p> <p>Norjassa säädelty erillisellä lailla.</p> <p>Valtionpankki myöntää lainoja asunto-osuuskuntarakentamiseen ja osuuskuntien ostamiseen.</p>	

			<p>Jokaisella jäsenellä on ääni vuosikokouksessa, jossa valitaan hallitus. Hallituksen jäsenten on oltava myös asunto-osuuskunnan jäseniä. Hallituksella on vastuu hallinnosta, mutta ylläpidosta vastaa usein yhdistys tai lakimies. Jäsenet maksavat kuukausimaksun, joka kattaa toiminta- ja lainakulut. Osuuskunnan jäsenillä on yhteisvastuu lainasta (sekä vakuutukset tämän varalta).</p> <p>Asunto-osuuskunnat ovat usein jäseniä asumisyhdistyksissä, jotka ovat usein aloitteen tekijöinä asunto-osuuskuntien muodostamisessa, järjestävät kiinteistöjen ylläpitoa ja toimivat jälkimarkkinoiden välittäjinä.</p>			
<p>Rondinelli, D.A. (1990)</p> <p>Housing the urban poor in developing countries: Other policy options for national shelter strategies are examined since conventional ones are inadequate</p> <p>The American Journal of Economics and Sociology</p>	Katsaus	<p>Kehitysmaat</p> <p>Köyhät kaupungissa asuvat</p>	<p>Asukkaat kokoavat resurssinsa ostaakseen materiaaleja ja antaakseen panoksensa rakentamiseen.</p>		<p>+ Yhteisön rakentaminen  + Palveluiden ja puitteiden tarjoaminen  + Työ- ja koulutusmahdollisuuksien edistäminen  + Sisäinen kontrolli spekulatiivisen ja laittoman myynnin estämiseksi  + Kollektiivisten rahoitus- ja takaisinmaksujärjestelmien luominen sekä maksujen laiminlyöntien väheneminen  + Jäsenet oppivat vähitellen rakentamisen ja hallinnon vastuualueita, mikä vähentää kustannuksia</p>	<p>Asunto-osuuskunta vastauksena kaupungistumiseen ja köyhyyteen</p> <p>Asutopolitiikka ja rahoitusjärjestelmä keskeisessä roolissa. Tarvitaan innovatiivisten ratkaisujen testaamista.</p> <p>Valtio voi tukea eri tavoin:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Avustaminen osuuskunnan organisoinnissa ja viestiminen osuuskuntien eduista mahdollisille jäsenille</li> <li>2. Koulutuksen tarjoaminen osuuskunnan organisoinnista ja toiminnasta sekä rakentamiseen liittyvästä tekniikasta</li> </ol>



					<p>+ Auttaa mobilisoimaan säästöjä ja resursseja + Tarjoaa tehokkaan järjestelyn talojen ja naapuruston kollektiiviseen ylläpitoon</p>	<p>3. Työvoiman (agenttien) tarjoaminen rakentamisen ja ylläpidon vaiheissa 4. Edullisen lainan tarjoaminen 5. Rakennusmaan tarjoaminen 6. Kohtuuhintaisten rakennusmateriaalien hankinnassa avustaminen 7. Infrastruktuurin ja palveluiden tarjoaminen</p>
<p>Ruonavaara, H. (2005)</p> <p>How divergent housing institutions evolve: A comparison of Swedish tenant co-operatives and Finnish shareholders' housing companies</p> <p>Housing, Theory and Society</p>	Katsaus	<p>Ruotsi ja Suomi</p> <p>Asumismallien vertailu</p>	<p>Mallien lähtökohtana oikeudet ja velvollisuudet.</p> <p>Erlainen organisointimuoto asunto-osakeyhtiöön verrattuna erityisesti sosiaalisen kontekstin suhteen</p> <p>Kaksi mallia Ruotsissa: 1) tenant ownership (vuokramalli) tai 2) limited-equity ownership (omistusmalli)</p> <p>Hallintaoikeus-asunto-osuuskunnat muistuttavat vuokra-asumista, mutta oikeus asuntoon on turvattu ja asukkaalla on oikeus myydä osuutensa. Osuuskunta vastaa pääoman investoinnista, kollektiivisista palveluista ja yhteisistä tiloista, kun taas asukas vastaa omasta asunnostaan. Asukkaan on oltava osuuskunnan jäsen ja maksettava osuudestaan maksu. Asukas voi myydä osuutensa markkinahintaan (osuuskunnan on hyväksyttävä uusi asukas jäseneksi).</p>	<p>Osuuskunnalla on oltava taloussuunnitelma.</p> <p>Osuuden myyjä saa taloudellisen ylijäämän osuudestaan myytyään asuntonsa.</p> <p>Laissa kirjoitetut säännöt ja sanktiot ovat mahdollisia (vrt. asunto-osakeyhtiö).</p>		<p>Asunto-osuuskuntamallin kehittäminen ja muodostuminen ovat pitkiä prosesseja. Ruotsissa mallin institutionaalisten piirteiden muodostuminen kesti 50 vuotta.</p> <p>Malli voi olla vastaus, mikäli asuntomarkkinoihin liittyy kasvavaa spekulaatiota. Huomioitava spekuloinnin mahdollisuuden poissulkeminen.</p> <p>Mallin tueksi on oltava vahvat organisaatiot eri tasoilla.</p>

			Asunto- osuuskuntayhdistysten säännöissä ohjeellisia määräyksiä hinnasta.			
Saegert, S. & Benítez, L. (2005)  Limited equity housing cooperatives: Defining a niche in the low-income housing market  Journal of Planning Literature	Kirjallisuuskatsaus	Amerikka ja Kanada  Asunto-osuuskuntamallin tarve	Osuustoiminnan periaatteiden perusteella toimiminen. (1) vapaaehtoinen ja avoin jäsenyys (2) demokraattinen jäsenhallinto (3) jäsenten taloudellinen osallistuminen (4) osuuskunnan itsenäisyys ja omatoimisuus (5) koulutus ja tiedonkulku (6) osuuskuntien välinen yhteistyö ja (7) mielenkiinto yhteisöä ja sen kestävä kehitystä kohtaan.  Osuuskunta kiinteistön omistajana.  Kollektiivinen omistajuus. Osuuden hintaa on rajoitettu.  Jäsenet osallistuvat päätöksentekoon.  Jäsenellä oikeus siirtää osuus perheenjäsenelle.	Veroedut (asunnon omistajan)	+ Korkea asumisen laatu + Turvallisuus + Kohtuuhintaisuus + Elämänlaadun paraneminen + Laajemman yhteisön fyysisen ja sosiaalisen laadun paraneminen + Naapuruston vakaus ja taloudellisen ja etnisen moninaisuuden lisääminen + Vakaat asumiskustannukset + Vakaa asutokanta + Pääoma ei keskity vain yksityisille kodinomistajille + Asukastyytyväisyys + Sosiaaliset edut, kuten yhteisöllisyys, sosiaalinen pääoma ja sosiaalinen aktiivisuus monella eri tasolla + Kustannus- ja rahoitusriskin jakaminen + Alhaisempi kustannustaakka + Myyntihinnan rajoitukset pitävät kohtuuhintaisina tuleville sukupolville + Asumisen ulkoisvaikutusten pienentäminen ilman korkeita johtamiskustannuksia + Verovähennykset lainan ja kiinteistön osalta	Vaihtoehto niille, joiden asumiskustannusten osuus kokonaistuloista on korkea (yli 50 %).  Valtio tai säätiöt tukevat kehitystä. Rahoitus- ja sääntely-ympäristön on oltava suotuisa.  Tarpeet johtamisen kehittämiseksi ja koulutukselle  Sopii erityisesti tiettyjen ihmisryhmien tarpeisiin: - vammaiset - vanhukset - yksin asuvat tai yksinhuoltajanaiset - nuoret aikuiset (25 – 34 v.) ja opiskelijat - keskikaupungin asukkaat - eri kansalaisuuksia edustavat ihmiset  Ongelmat liittyvät asukkaiden taloudelliseen tilanteeseen, kiinteistön demokraattiseen hallintaan sekä politiikkaan ja sääntelyyn.
Sazama, G.W. (2000)  Lessons from the history of affordable housing cooperatives in the United States: A case study in American affordable housing policy	Case-tutkimus	Amerikka  Kohtuuhintainen asuminen	Limited equity -malli tarkoittaa, että osuuden hintaa on rajoitettu.  Jäsenasukkaat omistavat kiinteistön yhdessä.  Yhdistystason neuvonta ja osuuskuntien osuuskunnat.	Jäsenkontrolli: asukkaat kokevat toimintansa suorat vaikutukset kuluina ja kiinteistön kunnon kautta.	+ Taloudelliset edut, esim. alhaisemmat toimintakustannukset kuin vuokra-asunnoissa + Sosiaaliset edut + Inhimillisen pääoman kehittäminen - Pienet ja toisistaan erilliset projektit ovat kalliita ja hitaita	Huomioitavia kysymyksiä: - kuukausimaksujen määräytyminen (kustannusten vai tulojen perusteella) - asukkaiden kyky hallita kiinteistöä - osuuskunnan hallituksen rakentaminen niin, ettei toiminta keskity vain tiettyihin henkilöihin

American Journal of Economics and Sociology						Kuluttajien perustamat osuuskunnat ovat olleet menestyksekkäämpiä kuin yrittäjien perustamat.  Toisen asteen osuuskuntien perustaminen voisi olla ratkaisu resurssi- ja osaamispuulaan.
Skifter Andersen, H., Andersson, R., Wessel, T., & Vilkkama, K. (2016)  The impact of housing policies and housing markets on ethnic spatial segregation: Comparing the capital cities of four Nordic welfare states  International Journal of Housing Policy	Tilastot ja tietokannat  Tilastollinen analyysi (regressio)	Pohjoismaat: Kööpenhamina, Oslo, Tukholma ja Helsinki  Etninen erottelu	Suuret kiinteistöt lähiöissä		- Malli saattaa lisätä sosiaalista erottelua ihmisryhmien välillä.	Asumismalleilla on yhteys etniseen erotteluun. Etninen erottelu liittyy asunto-osuuskuntamalliin Oslossa.  Osuuskuntamalli maahanmuuttoon liittyvänä välineenä.  Huomiota kiinnitettävä rakennustyyppiin, suunnitteluun ja tarjottaviin palveluihin.
Sorvoll, J. & Bengtsson, B. (2016)  The Pyrrhic victory of civil society housing? Cooperative housing in Sweden and Norway  International Journal of Housing Policy	Katsaus	Ruotsi ja Norja  Asunto-osuuskunta- asumisen kehittyminen	Malli on muuttunut ajan ja historian myötä.  Demokraattisesti organisoituja, itsehallittuja ja kollektiivisesti johdettuja asumisyhdistyksiä.  Valtiosta erillinen malli  Norjassa ja Ruotsissa yleisessä mallissa jäsenellä/asukkaalla on oikeus myydä osuutensa. Näin ei ole esim. Saksassa yleisessä mallissa, joka muistuttaa enemmän vuokramallia.  Limited equity -malli tarkoittaa, että osuudella on hintakatto. Ruotsissa ja		+ Taloudelliset edut + Sosiaaliset edut	Haasteita poliittisella ja markkinoiden tasolla.  Asunto-osuuskunnat on liitettävä toisiinsa yhdistystasolla.  Mahdollisuus muuttaa vuokra-asuntoja osuuskunniksi.  Ajan myötä solidaarisuusnäkökulma ja voittoa tavoittelemattomuus ovat kyseenalaistuneet. Tämä voi liittyä pyrkimykseen laajentaa asunto-osuuskuntia (kuluttajat preferoivat mallia, joka lupaa pääoman tuottoa).

			Norjassa osuuden voi myydä markkinahintaan.			
<p>Sousa, J. &amp; Quarter, J. (2004)</p> <p>Converting a public housing project into a tenant-managed housing co-operative: A Canadian case study</p> <p>Journal of Housing and the Built Environment</p>	<p>case-tutkimus</p> <p>Haastattelut, dokumentti-aineisto, havainnointi</p>	<p>Toronto, Kanada</p> <p>Julkisen asumisen muuttaminen asunto-osuuskunnaksi</p>	<p>Hybridimalli, jossa ulottuvuuksia osuuskunnista ja julkisen puolen asumismalleista -&gt; public housing co-operatives</p> <p>Kolme sidosryhmää: 1) valtio, 2) osuustoiminnallinen resurssiyhdistys/-ryhmä ja 3) jäsenet tai asukkaat</p> <p>Alussa muodostettiin työryhmä sidosryhmien jäsenistä. Ryhmä teki toimitasopimuksen hallinnointivastuista, jotka tulisivat käyttöön osuuskunnassa. Työryhmä työskenteli neljä vuotta osuuskunnan perustamiseksi.</p> <p>Toimitasopimus perustui neljälle kohdalle:  1) Yhteisöllä piti olla resurssiyhteisö/-ryhmä, johon yhteisö assosioi itsensä. Tämä tuo yhteisölle uskottavuutta.  2) Vuokratattojen luominen eri ihmisryhmien houkuttelemiseksi.  3) Asukkaat tulevat jonotuslistalta ja heidän on oltava osuuskunnan jäseniä.  4) Toimintabudjetti neuvotellaan vuosittain valtion kanssa. Hallitus ja vahva komitearakenne.</p>	<p>Jäsenten mahdollisuus vaikuttaa ja osallistua omien asioidensa hoitamiseen.</p>	<p>+ Asukkaiden osallistumisen lisääminen  + Asukkaiden elämänlaadun paraneminen</p>	<p>Pilottiprojektit ovat tärkeitä.</p> <p>Huolena jäsenten kyvykkyyden hallinnoida ja johtaa osuuskuntaa.</p> <p>Tärkeää on kouluttaa ja levittää tietoa asunto-osuuskuntamallista mahdollisille jäsenille.</p>

			Hallituksessa kaksi jäsentä, jotka eivät ole osuuskunnan jäseniä (lisää uskottavuutta). Myös kiinteistön hallinnossa ja ylläpidossa ja vuokra-asioissa on mukana julkinen sidosryhmä.			
Sousa, J. & Quarter, J. (2005)  Atkinson housing cooperative: A leading edge conversion from public housing  Housing Studies	Case-tutkimus  Haastattelut, dokumentti-aineisto, havainnointi	Toronto, Kanada  Julkisen asumisen muuttaminen asunto-osuuskunnaksi	Pääomaa sitomaton malli, joka on synteesi asunto-osuuskuntamallista ja julkisesta mallista.  Mallissa seuraavat ulottuvuudet: - maa/kiinteistö - rahoitus - kiinteistöhallinta - hallinto ja päätöksenteko - koulutus ja yhteisöohjelmat - asumiskulut ja -vuokrat - eläminen  Tutkimuksen mallissa vain koulutus- ja yhteisöohjelmat olivat ainoastaan osuuskunnan vastuulla. Muissa oli mukana sekä osuuskunta että julkisen puolen toimija.	Jäsenten mahdollisuus vaikuttaa ja osallistua omien asioidensa hoitamiseen	+ Asumisen laatu + Asumisen varmuus + Kohtuuhintaisuus	Valtion tuki lainan takaamisessa ja tuissa  Vahva yhteistyö valtion ja kuntien kanssa  Vastuut on jaettava tarkasti.  Yhteistyö on oleellista.  Pitkiä prosesseja
Sukumar, G. (2001)  Institutional potential of housing cooperatives for low-income households: The case of India  Habitat International	Vertaileva institutionaalinen analyysi	Mumbai, Chennai ja New Delhi, Intia  Matalatuloisten asuminen	Asunto-osuuskuntamalleissa on huomioitava sisäinen organisointi ja ulkoinen institutionaalinen konteksti.  Asunto-osuuskuntia on kahdella tasolla: 1) valtion taso ja 2) primääriosuuskunnat.	Määräytyvät osuustoiminnan periaatteiden perusteella.	+ Edut vaihtelevat mallin toiminta-alueen (esim. rahoitus, rakentaminen) perusteella + Resurssien yhdistäminen vähentää jäsenten asumiskustannuksia (mittakaavaedut) + Ulkoisvaikutusten eliminointi/hallitseminen + Lainan saamisen mahdollisuudet kasvavat	Asunto-osuuskuntamallien potentiaaliin vaikuttavat 1) osuuskunnan sisäiset organisaationaaliset piirteet ja 2) ulkoinen institutionaalinen konteksti (asuntomarkkinat ja institutionaalinen viitekehys, jotka vaikuttavat asunto-osuuskuntien transaktiokustannuksiin).  Kiinnitettävä huomiota siihen, minkä ihmisryhmän etuihin halutaan vaikuttaa.

			<p>Asunto-osuuskunnan tasolla voidaan tarkastella osuuskunnan ja jäsenen muodostamaa tasoa. Osuuskuntatasolla hallinnon piirteet määräytyvät osuustoiminnan periaatteiden perusteella. Jäsenten tasolla osuustoiminnan periaatteet määrittävät kannusteet jäsenille ryhtyä ja pysyä osuuskunnan jäseninä.</p> <p>Asunto-osuuskunnat voivat toimia moneen tarkoitukseen, kuten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rakentaminen ja maanrakennus</li> <li>- asumisen hallinto</li> <li>- rahoituksen tarjoaminen</li> </ul>		<p>+ Vähentää spekulatiivista mahdollisuutta</p> <p>- Kollektiivisen toiminnan ongelmat ja osallistumis- ja valvontakustannukset</p> <p>- Johtamisen, teknisen, laillisen ja rahoituksen osaamisen puute</p>	
<p>Thériault, L., Leclerc, A., Wisniewski, A.E., Chouinard, O. &amp; Martin, G. (2010)</p> <p>“Not just an apartment building”: Residents’ quality of life in a social housing cooperative</p> <p>Canadian Journal of Nonprofit and Social Economy Research</p>	<p>Strukturoidut haastattelut</p>	<p>New Brunswick, Kanada</p> <p>Asunnottomuus ja elämänlaatu</p>	<p>Jäsenten autonomia ja itsehallinto.</p>		<p>+ Elämän vakiintuminen</p> <p>+ Sosiaalisen yhteyden vahvistuminen</p> <p>+ Palveluiden saatavuuden paraneminen (esim. ruoka)</p> <p>+ Elämänlaadun paraneminen</p> <p>+ Asumisen laadun paraneminen</p> <p>+ Naapuruston kehittyminen (turvallisuus ja siisteys)</p> <p>+ Itsevarmuuden lisääntyminen (vaikuttaa myös jäsenten tulevaisuuden aktiivisuuteen)</p> <p>+ Asukkaiden taloudellisen tilanteen paraneminen (vaikutuksia myös muihin ulottuvuuksiin)</p>	<p>Mahdollisuus kaupungistumisen haasteisiin vastaamisessa</p> <p>Mahdollisuus niille, jotka ovat vaarassa jäädä asunnottomiksi.</p> <p>Yksi malli ei sovi kaikille ryhmille tai kaikkiin tilanteisiin. Vaarana myös leimaaminen, mikäli malli suunnitellaan vain jotakin erityisryhmää varten.</p> <p>Asunto-osuuskunnan sijainnilla on tärkeä rooli.</p>
<p>Wasylyshyn, C. &amp; Johnson, J.L.</p> <p>1998</p>	<p>Laadullinen tutkimus</p> <p>Etnografia, haastattelut ja</p>	<p>Kanada</p> <p>Matalatuloisten naisten asuminen</p>	<p>Jäsenet toimivat kumppaneina osuuskunnan johtamisessa, suunnittelussa ja rakenteen muodostamisessa.</p>		<p>+ Eristyksen tunteen väheneminen</p> <p>+ Asuin ympäristön paraneminen</p> <p>+ Fyysisen ympäristön turvallisuus</p>	<p>Yksin elävät ja vähätuloiset keski-ikäiset naiset kohderyhmänä.</p> <p>Konsultin apu osuuskunnan johtamisessa on tärkeää.</p>

<p>Living in a housing co-operative for low income women: Issues of identity, environment and control</p> <p>Social Science and Medicine</p>	<p>kenttä- muistiinpanot</p>				<p>+ Taloudellisen paineen väheneminen</p> <p>- Yhteisöllinen rakenne stressin lähteenä (ei niinkään tuen lähteenä, vaan lisääntyvän työn lähteenä)</p> <p>- Yhteisöidentiteettiä ei välttämättä synny</p>	
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------	--	--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

## **2.1 Asunto-osuuskuntamallien tausta ja konteksti**

Rakentamisen ja asumisen mallit ovat historiallisia ja sosiaalisia rakennelmia (Ruonavaara, 2005). Ne ovat riippuvaisia sekä ajasta että paikasta ja muuttuvat niiden myötä (Sorvoll & Bengtsson, 2016). Myös asunto-osuuskuntamallien hyödyntäminen rakentamisessa ja asumisessa on vahvasti kytköksissä maakohtaiseen historiaan sekä yhteiskunnallisiin ja sosiaalisiin muutoksiin (Brandsen & Helderma, 2012). Siksi asunto-osuuskunnilla on erilainen rooli ja maine eri maissa (ks. Brandsen & Helderma, 2012; Bratbakk & Hansen, 2004; Skifter Andersen et al., 2016). Vaikka Suomessa asunto-osuuskuntarakentaminen ja -asuminen ovat olleet lähes olemattomia (Ruonavaara, 2005), Euroopassa ja maailmalla asunto-osuuskuntamallit ovat suosittuja. Esimerkiksi Itävallassa asunto-osuuskuntia on ollut ainakin 1800-luvulta lähtien (Lang & Novy, 2014). Amerikassa ensimmäinen asunto-osuuskunta perustettiin jo vuonna 1752 (Gray et al. 2005).

Niissä maissa, joissa asunto-osuuskuntamalleja on hyödynnetty aktiivisesti, voidaan tunnistaa mallin suosioon vaikuttaneita yhteiskunnallisia ja sosiaalisia muutoksia. Niitä ovat erityisesti asutopula, rahoitustarve sekä muutokset väestössä ja sen rakenteessa. Vanhemmat asunto-osuuskunnat syntyivät vastauksena nopeaan kaupungistumiseen ja asutopulaan. Teollisen vallankumouksen aikaan väestö muutti kaupunkeihin ja syntyi tarve uusille asunnoille. (Brandsen & Helderma, 2012) Monessa artikkelissa mainitaan myös asunto-osuuskuntien keskeinen rooli Toisen maailmansodan jälkeen, jolloin talous oli vaikeuksissa ja asutokurjuus oli suuri. Tällöin asunto-osuuskunnat tarjosivat köyhille ja työläisille mahdollisuuden vaikuttaa omaan asumiseensa yhteisen omistajuuden kautta (Lang & Novy, 2014).

Asutopulan ja -kurjuuden lisäksi asunto-osuuskuntamallien suosioon on vaikuttanut rahoituksen saatavuus. Julkiset ja yksityiset rahoitusmahdollisuudet ovat monesti rajalliset (Brandsen & Helderma, 2012) eikä yksilöillä itsellään välttämättä ole tarvittavaa pääomaa ostaakseen tai rakentaakseen oman kotinsa. Yhdistämällä voimavaransa ja muodostamalla osuustoiminnallisen yhteisön yksilöt mahdollistivat rahoituksen saatavuuden. Historiallisesti tarkastellen asunto-osuuskunnat ovatkin olleet merkittäviä välineitä asuntojen rakentamisen rahoittamiseksi. Esimerkiksi Australiassa rakentaminen ja asuntojen tai talojen omistaminen kasvoivat 1950- ja 1960-luvuilla nopeasti ja tällöin juuri asunto-osuuskunnat toimivat tärkeinä rahoittamisen välineinä. (Abbott & Doucouliagos, 1999) Edelleen monissa maissa asunto-osuuskunnat ovat keskeisessä asemassa rakentamisen rahoituksen mahdollistajina.

Lisäksi asunto-osuuskuntamallien hyödyntämiseen ovat vaikuttaneet muutokset väestössä ja sen rakenteessa (Brandsen & Helderma, 2012). Erilaisille ja eri elämäntilanteissa oleville ihmisille on luotu erilaisia asumisvaihtoehtoja. Erityisesti väestön ikääntyminen ja maahanmuutto ovat asettaneet sellaisia haasteita asumiselle, jotka ovat luoneet tarpeen muodostaa uusia asumisen malleja ja mahdollisesti lisänneet asunto-osuuskuntien kysyntää (Brandsen & Helderma, 2012; Skifter Andersen et al., 2016).



## 2.2 Asunto-osuuskuntamallit ja organisointi

On tärkeää huomioida, että eri maissa asunto-osuuskuntamallit ovat erilaisia ulkoisen institutionaalisen ja organisaationaalisen kontekstinsa sekä sisäisen organisoitinsa suhteen (Sukumar, 2001). Ne eroavat suuresti tavoitteiltaan, toiminnoiltaan, laajuudeltaan ja kooltaan sekä lopputuloksiltaan (Crabtree et al., 2012; Richard & van Wyk, 2013). Samat asetelmat ja mallit eivät sovi kaikkiin tilanteisiin, vaan aina on huomioitava konteksti (Noterman, 2016; Thériault et al., 2010). Lisäksi mallia tarkasteltaessa on huomioitava, että isojen ja pienten asunto-osuuskuntien välillä on huomattavia eroja (ks. esim. Brandsen & Helderman, 2012; Nolan & Blane, 2001).

Vaikka asunto-osuuskuntamallit ovat hyvin erilaisia, joitakin yhdistäviä piirteitä voidaan aluksi tunnistaa. Ensinnä useissa artikkeleissa esitetään, että asunto-osuuskuntamallit toimivat yksityisten ja julkisten asuntomallien välimuotona (Brandsen & Helderman, 2012; Ganapati, 2008) ja/tai muodostavat sillan omistus- ja vuokra-asumisen välille (Skifter Andersen et al., 2016). Toiseksi ne ovat voittoa tavoittelemattomia yhteisöjä ja/tai organisaatioita (Abbott & Doucouliagos, 1999; Avsec & Stromajer, 2015; Crabtree et al., 2012). Kolmanneksi asunto-osuuskuntamallien alku nähdään usein ryhmässä ihmisiä, joilla on yhteisiä intressejä liittyen esimerkiksi asumiseen, etniseen taustaan, ammattiin, uskontoon tai virkistystoimintaan (Abbott & Doucouliagos, 1999). Asunto-osuuskunnan muodostaminen alkaa siis usein vapaaehtoisen ryhmän muodostamisesta (Lai et al., 2012). Neljänneksi monissa artikkeleissa korostetaan, että osuustoiminnan periaatteet muodostavat asunto-osuuskuntamallien perustan (esim. Barszczak Sardinha & Cagica Carvalho, 2007; Low, 2012; Richard & van Wyk, 2013; Sukumar, 2001). Osuustoiminnan periaatteita on seitsemän ja ne ovat: (1) vapaaehtoinen ja avoin jäsenyys, (2) demokraattinen jäsenhallinto, (3) jäsenten taloudellinen osallistuminen, (4) osuuskunnan itsenäisyys ja omatoimisuus, (5) koulutus ja tiedonkulku, (6) osuuskuntien välinen yhteistyö ja (7) mielenkiinto yhteisöä ja sen kestävä kehitystä kohtaan (esim. Saegert & Benítez, 2005).

Siirryttäessä tarkastelemaan asunto-osuuskuntamalleja institutionaalisella ja organisaationaalisen järjestelmän tasolla voidaan ensinnä muodostaa käsitys kokonaisesta osuustoiminnallisesta rakentamisen ja asumisen järjestelmästä ja sen eri tasoista. Esimerkiksi Norjassa on systemaattisesti organisoitu asunto-osuuskuntajärjestelmä. Siellä osuuskuntamuotoinen rakentaminen ja asuminen on järjestetty kolmella tasolla. Ensimmäinen taso on paikallinen asunto-osuuskunta. Se omistaa ja johtaa omia kiinteistöjään ja asuntojaan, joissa osuudenomistajat eli jäsenet asuvat. Se on itsenäinen, itse hallittu, laillinen ja taloudellinen yksikkö, jolla on yksinoikeus tehdä päätöksiä omasta kiinteistöstään. Toinen taso on alueellisesti organisoitu asunto-osuuskuntayhdistys. Sen päätavoitteena on rakentaa ja tarjota uusia asuntoja sekä palveluita jäsenilleen, joita ovat paikalliset asunto-osuuskunnat. Kolmas taso on kansallinen katto-organisaatio. Se on palveluorganisaatio, jonka pääasiallisena tehtävänä on osallistua keskusteluun asuntopolitiikasta. (Brattbakk & Hansen, 2004; Hauge et al., 2012; Robertsen & Theisen, 2011; Sorvoll & Bengtsson, 2016; ks. myös Sazama, 2000) Myös esimerkiksi Australiassa ja Intiassa malli on organisoitu osuuskunta- ja yhdistystasolle (Crabtree et al., 2012; Ganapati, 2008).

Lisäksi voidaan edelleen tunnistaa erilaisia (paikallisia ja yhdistystason) asunto-osuuskuntia. Ganapati (2010) jakaa asunto-osuuskunnat neljään erilaiseen muotoon sen perusteella, mihin toimintoon osuuskunta keskittyy (ks. myös Ganapati, 2008). Näitä ovat (1) hallintaoikeus, (2) rahoitus, (3) rakentaminen ja (4) vuokraaminen. Hallintaoikeusasunto-osuuskunnat organisoidaan kiinteistöjen kollektiivista omistajuutta ja johtamista varten. Omistajat itse asuvat kiinteistön asunnoissa osuuksiensa perusteella. Rahoitusasunto-osuuskunnat tarjoavat lainoja rakentamiseen ja remontoimiseen. Rakennusasunto-osuuskunnat rakentavat asuntoja jäsenilleen ja osallistuvat maankäytön kehittämiseen. Vuokra-asunto-osuuskunnassa osuuskunta omistaa asumisen kehittämisen ja jäsen, joka asuu osuuskunnan asunnossa, maksaa säännöllistä vuokraa osuuskunnalle. Yleensä vuokra määräytyy kustannusperusteisesti. (Ganapati, 2010; ks. myös Ganapati, 2008; O'Hara, 2008; Ruonavaara, 2005; Sukumar, 2001) Kokonaisuudessaan tarkasteltuna kansainvälisen kirjallisuuden perusteella yleisin jako erilaisten asunto-osuuskuntien kesken on hallintaoikeusasunto-osuuskuntiin (tai omistus- tai yhteisomistajuusasunto-osuuskuntiin) ja vuokra-asunto-osuuskuntiin (ks. esim. O'Hara, 2008; Ruonavaara, 2005). Nämä mallit voivat myös yhdistyä siten, että samassa kiinteistössä on sekä omistajia että vuokralaisia (Ruonavaara, 2005), sillä ne, jotka eivät voi tai halua ostaa osuutta osuuskunnasta, voivat vuokrata asunnon osuuskunnalta (Andersson & Turner, 2014).

Jatkettaessa tarkastelua asunto-osuuskuntien sisäiseen organisointiin kirjallisuudessa huomiota ovat saaneet erityisesti hallintaoikeusasunto-osuuskunnat. Näitä asunto-osuuskuntia kuvaa kiinteistön yhteisomistajuus ja -hallinnointi sekä asumisen kehittäminen yhteisen edun hyväksi (Barszczak Sardinha & Cagica Carvalho, 2007; Ghadban, 2014; Gray et al., 2005). Tällainen asunto-osuuskunta lähtee liikkeelle yksilöistä, joilla on yhteinen tavoite, jota ei voi saavuttaa yksin. Usein tällainen ryhmä tai yhteisö on jo olemassa ennen osuuskuntaa, jolloin osuuskunta on väline eikä lopputulos itsessään. (Brandsen & Helderma, 2012)

Sisäisen organisoinnin osalta asunto-osuuskunta tarvitsee säännöt ja ainakin kevyen organisaatorakenteen (Brandsen & Helderma, 2012; Ghadban, 2014; Richard & van Wyk, 2013). Ensinnä asunto-osuuskunnalla on oltava eksplisiittiset ja selkeät säännöt (Procupez, 2008), jotka luovat puitteet asunto-osuuskunnan toiminnalle ja vähentävät konflikteja jäsenten kesken (Brandsen & Helderma, 2012). Säännöt koskevat jäsenyyttä ja uusien jäsenten hyväksymistä (Hauge et al., 2012; Hjalmarsson & Hjalmarsson, 2009). Asunto-osuuskunnan rajat ja jäsenyyden kriteerit on oltava selvät (Brandsen & Helderma, 2012). Säännöt koskevat myös asunnon hallussapitoaikaa, myymistä ja vuokraamista sekä näihin liittyvää hintaa (Miceli et al., 1998). Säännöissä on esimerkiksi päätettävä siitä, missä määrin asunnon myynnistä koituva voitto tai tappio koituu jäsenelle tai osuuskunnalle (Brandsen & Helderma, 2012). Usein osuuskunnasta lähtiessä jäsen ei saa voittoa itselleen, vaan ainoastaan saman summan, minkä on maksanut oston yhteydessä (Crabtree et al., 2012; Huron, 2015). Lisäksi säännöissä on päätettävä vastuista ja esimerkiksi yhteisten tilojen käytöstä (Noterman, 2016).

Toiseksi asunto-osuuskuntien organisaatorakenne perustuu osallistumiselle sekä demokraattiselle päätöksenteolle ja kontrollille koskien strategiaa, johtamista ja muuta toimintaa (Brandsen & Helderma, 2012; Cooper & Rodman, 2000; Crabtree et al., 2012; Low, 2012). Jäsenten yhteisö eli osuuskunta omistaa kiinteistön muodollisesti ja se on

myös usein lainan ottaja ja siitä vastaava (Goodman & Goodman, 1997; Haring, 1981; Hauge et al., 2012; Hjalmarsson & Hjalmarsson, 2009; Huron, 2015; Larsen & Lund Hansen, 2015; Miceli et al., 1998). Jäsenistö koostuu niistä, jotka ovat ostaneet osuuden osuuskunnasta. Osuus puolestaan oikeuttaa asumiseen tietyissä asunnossa. Jäsenet yhdessä päättävät ylläpidosta, investoinneista ja vuosittaisista kuukausiperusteisista maksuista/vastineista, jotka käytetään pääoma- ja muihin kustannuksiin, joita kiinteistön toiminta vaatii. (Andersson & Turner, 2014; Ghadban, 2014; Gray et al., 2005; Hauge et al., 2012)

Asunto-osuuskuntamalliin liittyy vahvasti kuukausimaksu tai -vastike, jonka jäsenet maksavat. Vastike voi olla sidottu joko kustannuksiin (toiminta- ja ylläpitokulut, rakennuksen lainat, vakuutukset, kiinteistöverot, johtamispalkkiot ja sijoitukset reservivaroihin; Miceli et al., 1998), markkinahintaan ja/tai asukkaan tuloihin (Cooper & Rodman, 2000; Crabtree et al., 2012; Gray et al., 2005; Hauge et al., 2012; Hjalmarsson & Hjalmarsson, 2009). Osuuskunta tai valtio saattaa tukea sellaisten jäsenten asumista, joilla menisi tuloistaan yli 30 tai 50 prosenttia asumismenoihin (Cooper & Rodman, 2000; ks. myös Saegert & Benítez, 2005). Huomattavaa on, että jäsenmaksujen maksamisen myötä yhteisön velkaantuneisuus vähentyy ja kun laina on täysin maksettu, yhteisö saatetaan purkaa (ennalta määrätty elinkaari, yleensä 25 – 30 vuotta) (Abbott & Doucouliagos, 1999).

Asunto-osuuskuntien ylin hallintoelin on jäsenkokous, joka tarjoaa osuuskunnalle sosiaalisen infrastruktuurin (Brandsen & Helderma, 2012; Hauge et al., 2012; Lang & Novy, 2014). Vuosittain jäsenet valitsevat hallituksen, joka edustaa jäseniä ja myös yleensä koostuu jäsenistä (Andersson & Turner, 2014; Brattbakk & Hansen, 2004; Ghadban, 2014; Leviten-Reid & Campbell, 2016; Low, 2012), mutta mahdollisesti myös ulkopuolisista henkilöistä esimerkiksi valtion tukemissa osuuskunnissa (Sousa & Quarter, 2004). Hallitus tapaa säännöllisesti, esimerkiksi kerran kuussa (Cooper & Rodman, 2000). Se on vastuussa osuuskunnan johtamisesta ja päivittäisestä toiminnasta (Hauge et al., 2012). Jäsenillä on oikeus erottaa hallitus (erityisesti isoissa osuuskunnissa). Suuremmissa osuuskunnissa hallitusta saattaa valvoa hallintoneuvosto. (Brandsen & Helderma, 2012)

Lisäksi monissa tutkimuksissa mainitaan, että asunto-osuuskuntien organisoinnissa erilaisilla komiteoilla on keskeinen rooli (esim. Cooper & Rodman, 2000; Lang & Novy, 2014; Leavitt & Saegert, 1988; Leviten-Reid & Campbell, 2016; Sousa & Quarter, 2004). Erityisesti suurissa asunto-osuuskunnissa on myös palkattu teknistä tai hallinnollista henkilökuntaa (Brandsen & Helderma, 2012; Cooper & Rodman, 2000). Tässä kohtaa on erityisen tärkeää huomioida pienten ja suurten asunto-osuuskuntien erot. Pienissä asunto-osuuskunnissa jäsenet osallistuvat aktiivisesti ja toiminta perustuu pitkälle vapaaehtoisuuteen ja alhaiseen vaihtuvuuteen (Brandsen & Helderma, 2012). Suurissa organisaatioissa on muodollisemmat rakenteet ja enemmän ulkopuolista henkilökuntaa (Crabtree et al., 2012).

Tutkimuksissa korostetaan, että muodollista rakennetta tärkeämpää ovat jäsenten väliset sosiaaliset siteet ja jäsenten aktiivinen osallistuminen (esim. Brandsen & Helderma, 2012; Ghadban, 2014). Mallin organisoimisessa ja rakentamisessa on kiinnitettävä huomiota erityisesti tiedonkulkuun ja kommunikointiin sekä näihin liittyviin

käytäntöihin, kuten kokouksiin, tapaamisiin, tapahtumiin ja jäsenkirjeisiin (Brandsen & Helderma, 2012).

Fyysisesti asunto-osuuskunta saattaa koostua useasta rakennuksesta sekä henkilökohtaisista ja asukkaiden yhteisistä tiloista (Ghadban, 2014; Leavitt & Saegert, 1988). Jokaiselle asukkaalle taataan samanarvoinen pääsy yhteisiin tiloihin (Ghadban, 2014). Lisäksi usein asunto-osuuskunnat sisältävät asukkaille suunniteltuja palveluita (Nolan & Blane, 2001). Esimerkiksi aikaisemmin Euroopassa asunto-osuuskunnat saattoivat olla kuin pieniä kyliä, joissa oli monia yhteisöllisiä fasiliteetteja ja palveluita (Lang & Novy, 2014).

### **2.3 Kannustimet**

Kannustimilla tarkoitetaan sellaisia taloudellisia, sosiaalisia ja/tai psykologisia tekijöitä ja/tai sanktioita, jotka motivoivat asunto-osuuskuntamallin käyttämiseen ja vaalimiseen. Kirjallisuuden perusteella usein asunto-osuuskuntamallin kannustimet eivät liity asunnon hinnan nousuun tai henkilökohtaisen voiton tuottamiseen, vaan ne ovat pikemminkin sosiaalisia (Goodman & Goodman, 1997; Hjalmarsson & Hjalmarsson, 2009).

Kirjallisuudessa kannustimia ei käsitellä systemaattisesti, mutta usein asunto-osuuskuntamalli itsessään nähdään kannustimena. Pääasiallisena kannustimena toimivat siis osuuden omistus (Miceli et al., 1998) ja jäsenkontrolli (Sazama, 2000). Koska asukkaat saavat enemmän päätösvaltaa, kontrollia ja vastuuta kiinteistön asioista, he myös kokevat suoraan toimintansa tulokset ja mahdolliset tehottomuudet (Andersson & Turner, 2014; Barszczkak Sardinha & Cagica Carvalho, 2007; Ganapati, 2008). Tämä kannustaa toimimaan parhaalla mahdollisella tavalla, jotta omat asuinkustannukset ja -olot sekä elämänlaatu olisivat ja pysyisivät mahdollisimman hyvinä. Täten esimerkiksi johtamistoimien jakaminen asukkaille voi toimia kannustimena (Miceli et al., 1998).

Omistukseen ja jäsenkontrolliin perustuva kannustin näkyy esimerkiksi kustannusten tarkastelemisen kautta. Koska päätösvalta ja vastuu kiinteistön hoitamisesta ja osuuskunnan muista asioista sekä näihin liittyvistä kuluista on jäsenillä, on heidän intressinään hillitä kustannuksia, koska he myös maksavat niistä (Andersson & Turner, 2014; Cooper & Rodman, 2000; Crabtree et al., 2012; Gray et al., 2005; Haring, 1981). Tämä on tärkeä kannustin esimerkiksi vähätuloisille perheille (Barszczkak Sardinha & Cagica Carvalho, 2007). Asunto-osuuskuntamalliin kannustaa siis kohtuuhintaisuus (Brattbakk & Hansen, 2004). Lisäksi jäsenet voivat tehdä pääomasijoituksia asunto-osuuskunnan rakentamiseen ja uudistamiseen (Miceli et al., 1998). Voiton tavoittelu on kuitenkin monissa asunto-osuuskuntamalleissa suljettu pois säännöillä (Brandsen & Helderma, 2012; Gray et al. 2005).

Monissa artikkeleissa esitetään, että asunto-osuuskunta-asumiseen kannustaa asuinolosuhteiden ja elämänlaadun paraneminen (Barszczkak Sardinha & Cagica Carvalho, 2007; Coimbra & Almeida, 2013a, 2013b). Omalla toiminnalla on mahdollista luoda ja säilyttää hyvät fyysiset ja henkiset olosuhteet (Brattbakk & Hansen, 2004). Tärkeänä kannustimena toimivat myös yhteisön jäsenten yhteiset intressit ja tarpeet sekä niiden täytyminen yhteisen toiminnan kautta (Abbott & Doucouliagos, 1999; Cooper & Rodman, 2000). Asunto-osuuskuntien avulla voidaan esimerkiksi luoda

tarkoituksenmukaista asumista tietyn ihmisjoukon tarpeisiin perustuen (Cooper & Rodman, 2000).

Kannustimiin liittyy myös se, että alkuperäistä yhteisöä suojellaan asettamalla selkeät rajat sille, mitä osuuskunnassa voidaan muuttaa jäsenyyksien ja muiden seikkojen suhteen (Brandsen & Helderma, 2012). Esimerkiksi usein asunto-osuuskunta takaa asumisturvan (Brandsen & Helderma, 2012; Brattbakk & Hansen, 2004; Cooper & Rodman, 2000; Crabtree et al., 2012; Miceli et al., 1998). Asukas voi myös saada oikeuden siirtää osuutensa perheenjäsenelleen (Miceli et al., 1998).

Asunto-osuuskunnissa on myös usein asetettu sanktioita sääntöjen rikkomiseen liittyen. Jäsenopimukseen on kirjattu epäsuvaittu käytös ja siihen liittyvät rangaistukset. Täten häädön tai muun rangaistuksen (esim. sakko) pelko toimivat kannustimina. (Miceli et al., 1998; Procupez, 2008; Richard & van Wyk, 2013; Robertsen & Theisen, 2011)

#### **2.4 Hyvät ja huonot puolet**

Kirjallisuudessa tunnistetaan lukuisia asunto-osuuskuntamalleihin liittyviä taloudellisia, sosiaalisia ja psykologisia hyviä ja huonoja puolia eli vaikutuksia monella eri analyysitasolla (yksilö, yhteisö, naapurusto ja kaupunki, yhteiskunta ja talous). On tärkeää huomioida, että hyvät ja huonot puolet saattavat vaihdella osuuskunnan toimintoalueen (hallintaoikeus, vuokra, rahoitus, rakennus) perusteella (Sukumar, 2001). Erityisesti hyvät puolet myös linkittyvät kannustimiin. Lisäksi joihinkin tekijöihin liittyy sekä hyviä että huonoja puolia.

Yksilön tasolla hyvät puolet liittyvät ensinnä taloudelliseen etuun tai hyötyyn. Yksilöillä on mahdollisuus saada rahoitusta osuuskunnan avulla (Ganapati, 2010) sekä saada taloudellista säästöä ja asua kohtuuhintaisesti esimerkiksi edullisempien lainojen ja kustannustietoisuuden ansiosta (Andersson & Turner, 2014; Gray et al., 2005; Hjalmarsson & Hjalmarsson, 2009). Asunto-osuuskunta mahdollistaa esimerkiksi kustannus- ja rahoitusriskin jakamisen, alhaisemman kustannustaakan sekä oikeuttaa mahdollisesti verovähennyksiin (Saegert & Benítez, 2005). Huomattavaa on, että yksilö voi käyttää säästyneet rahat muihin investointeihin (Haring, 1981).

Toiseksi yksilölle asunnon pysyvyys ja turva ovat positiivisia seikkoja (Huron, 2015). Asunto-osuuskunnissa onkin usein alhainen asukkaiden vaihtuvuus (Brandsen & Helderma, 2012; Gray et al., 2005; Haring, 1981). Jäsenet ovat sitoutuneita osuuskuntaansa ja asumiseensa (Cooper & Rodman, 2000). Asumisen pysyvyys ja turva saattavat kuitenkin tuottaa haasteita, mikäli asukkaalla on tarve matkustaa paljon ja pitkään tai muuttaa usein (Lai et al., 2012).

Kolmanneksi asunto-osuuskuntamalli mahdollistaa yksilöllisten tarpeiden täyttymisen (Cooper & Rodman, 2000). Yksilöt saavat vaikutus- ja osallistumismahdollisuuksia asumisensa järjestämiseen ja kehittämiseen (Andersson & Turner, 2014; Brattbakk & Hansen, 2004; Cooper & Rodman, 2000; Crabtree et al., 2012; Ghadban, 2014; Huron, 2015; Noterman, 2016). Neljänneksi asunto-osuuskuntien on nähty rikastavan yksilöiden elämäntapoja ja -laatua (Brandsen & Helderma, 2012; Crabtree et al., 2012; Gray et al., 2005; Hauge et al., 2012; Saegert & Benítez, 2005). Malli luo esimerkiksi osallisuutta ja

aktiivisuutta (Ghadban, 2014). Viidenneksi asunto-osuuskuntarakentaminen ja -asuminen synnyttävät omistajuuden ja oman paikan tunteita (Crabtree et al., 2012; Ghadban, 2014; Hauge et al., 2012).

Kuudenneksi asunto-osuuskuntamallin avulla yksilön kyvyt, sosiaaliset siteet ja vaikuttamiskyky omaan asumiseen kasvavat (Leviten-Reid & Campbell, 2016). Jäsenet oppivat rakentamisen ja hallinnon vastuualueita (mikä puolestaan vähentää myös kustannuksia). Asunto-osuuskunnat saattavat myös edistää työ- ja koulutusmahdollisuuksia. (Rondinelli, 1990) Asunto-osuuskuntamallien onkin nähty vaikuttavan positiivisesti yksilön käsitykseen itsestään (Hauge et al., 2012).

Yhteisön tasolla asunto-osuuskuntien on ensinnä esitetty rikastavan yhteisöjen elämäntapoja ja -laatua (Brandsen & Helderma, 2012) sekä vastaavan hyvin yhteisöjen tarpeisiin (Ghadban, 2014). Asunto-osuuskunnat saattavat esimerkiksi luoda yhteisöjä (Ganapati, 2010; Rondinelli, 1990), jotka ovat sosiaalisesti moninaisia ja vastavuoroisia (Ghadban, 2014). Toiseksi asunto-osuuskuntien on nähty lisäävän osallistumista ja yhteisöllisyyttä itsessään (Gray et al., 2005; Lang & Novy, 2014; Low, 2012). Asukkaille syntyy vahva side sekä asunto-osuuskuntaan että sen muihin jäseniin (Lang & Novy, 2014). Usein asukkaat ovat esimerkiksi ylpeitä omasta asunto-osuuskunnastaan ja kokevat keskinäistä kunnioitusta (Ghadban, 2014). Kolmanneksi yhteisöllinen rakentamis- ja asumismuoto saattaa lisätä kollektiivista itsevarmuutta ja voimaa (Huron, 2015; Leavitt & Saegert, 1988).

Neljänneksi asunto-osuuskunta-asuminen mahdollistaa vastavuoroisen auttamisen yhteisön tasolla (josta hyötyvät yksilöt yhdessä). Esimerkiksi lastenvahtiminen, kaupassa käyminen, organisoidut aktiviteetit ja tapahtumat sekä epäviralliset kohtaamiset ovat asunto-osuuskuntamalleihin liitettyjä positiivisia puolia. (Brandsen & Helderma, 2012; Huron, 2015; Leavitt & Saegert, 1988; Nilsson Motevasel, 2006) Positiivista on myös, että osuuskunnan organisoinnin ja toiminnan avulla on helppo ratkaista kaikkia asukkaita koskevia ongelmia, liittyen esimerkiksi yhteisiin tiloihin (Barszczak Sardinha & Cagica Carvalho, 2007).

Naapuruston ja kaupungin tasolla asunto-osuuskuntamalli mahdollistaa tehokkaan pääoman ja muiden resurssien käytön laajemman kaupunkiympäristön hyväksi (Brandsen & Helderma, 2012). Lisäksi usein asunto-osuuskunnissa fyysinen ympäristö ja alueet ovat hyvässä kunnossa, turvallisia ja siistejä (Brattbakk & Hansen, 2004; Gray et al., 2005; Lai et al., 2012; Thériault et al., 2010). Asunto-osuuskuntien on myös nähty rakentavan ekologisia ja laadukkaita asuntoja (Coimbra & Almeida, 2013a, 2013b; Crabtree et al., 2012; Saegert & Benítez, 2005). Usein mallin kautta tuetaan paikallisten materiaalien ja palveluiden käyttämistä (Ghadban, 2014). Lisäksi asunto-osuuskuntamalli vahvistaa sosiaalista ja paikallista identiteettiä (Brattbakk & Hansen, 2004; Low, 2012).

Yhteiskunnan ja talouden tasolla asunto-osuuskunnilla voi olla positiivinen vaikutus yhteiskunnan ja talouden kehittymiseen monesta näkökulmasta (esim. Abbott & Doucouliagos, 1999; Gray et al., 2005). Ensinnä paikalliset asuntotarpeet voidaan kartoittaa osuuskuntamuodon avulla tehokkaasti ja suunnitella asumisen kokonaisratkaisuja niiden perusteella (Barszczak Sardinha & Cagica Carvalho, 2007). Tutkimuksissa esitetään muun muassa, että asunto-osuuskuntamalli tukee vaihtelevan

asuntokannan säilymistä (ihmisille on tarjolla erilaisia asuntoja) (Brattbakk & Hansen, 2004; Saegert & Benítez, 2005). Toiseksi asunto-osuuskuntamallin on nähty pienentävän asuntomarkkinoiden epäonnistumisen ongelmaa ja tehottomuutta epäsymmetrisen informaation osalta, sillä malli edistää tiedon kulkua sekä luo vastuuta ja luottamusta (Barszczak Sardinha & Cagica Carvalho, 2007; Haring, 1981). Se myös vähentää asuntomarkkinoiden toimintaan liittyviä kustannuksia vähentämällä lainan hankkimiseen ja spekuloiiviin toimijoihin liittyviä transaktiokustannuksia (Haring, 1981). Kolmanneksi Gray et al. (2005) esittävät, että asunto-osuuskuntamallin avulla sosiaaliset ongelmat, kuten rikollisuus ja huumeidenkäyttö, saattavat vähentyä. Asunto-osuuskuntamalliin yhdistetään myös kestävä rakentamisen ja kehityksen ajatuksia (Barszczak Sardinha & Cagica Carvalho, 2007).

Asunto-osuuskuntamallien huonoina puolina kirjallisuudessa mainitaan ensinnä, että kaikilla yksilöillä ei ole varaa ostaa osuutta asunto-osuuskunnasta (Andersson & Turner, 2014). Asunto-osuuskuntamalli ei siis välttämättä ole sopiva malli kaikkein vähätuloisimmille. Asunto-osuuskuntia on myös arvosteltu huonosta rakentamisen laadusta (vrt. yllä mainittu hyvä rakentamisen laatu; Coimbra & Almeida, 2013a, 2013b). Tämä johtuu siitä, että monesti kustannuksissa halutaan säästää, jotta voidaan tarjota edullisempia asuntoja (Barszczak Sardinha & Cagica Carvalho, 2007). Myös asunto-osuuskunta-asuntojen sijainnit on monesti nähty huonoina (Barszczak Sardinha & Cagica Carvalho, 2007). Tällaiset seikat ovat johtaneet siihen, että asunto-osuuskuntamallilla on joissakin maissa negatiivinen leima (Brattbakk & Hansen, 2004).

Asunto-osuuskuntamallin huonona puolena esitetään myös osallistumiseen ja sitoutumiseen liittyvät haasteet ja muutokset. Asunto-osuuskuntamalli sisältää monimutkaisen sosiaalisen prosessin, johon liittyy paljon yhdessä tehtäviä päätöksiä (Huron, 2005; Noterman, 2016). Ihmisten toimiminen yhdessä tuottaa vuorovaikutukseen ja ihmisten väliseen dynamiikkaan liittyviä haasteita (Procupez, 2008). Monesti osallistumisen aste voi jäädä alhaiseksi ja esimerkiksi järjestettävät yhteisölliset aktiviteetit ja muu keskinäinen apu riippuvat vanhempien (kauan jäsenenä olleiden) jäsenten aktiivisuudesta (Branden & Helderman, 2012; Cooper & Rodman, 2000). Lisäksi voi syntyä erimielisyyttä esimerkiksi koskien kunnostuksen ja remontoinnin tarpeita sekä niihin liittyviä kustannuksia (Hauge et al., 2012; Huron, 2015). Yhteisasumiseen liittyy sosiaalisia haasteita myös siinä mielessä, että yksityisistäkin asioista saattaa tulla julkisia (Procupez, 2008). Yhteisöllisyys voi vähentää yksityisyyttä ja korostaa yhteisön huonoja puolia. Esimerkiksi vanhusasumisessa se voi lisätä kollektiivista ikääntymisen tunnetta. (Nilsson Motevasel, 2006) Asunto-osuuskuntamalli on siis työläs ja monimutkainen malli (Leavitt & Saegert, 1988). Yhteisön koolla ja jäsenten samanlaisilla taustoilla on merkitystä, sillä isommissa ja taustojen suhteen erilaisissa yhteisöissä voi olla vaikeampi päästä yhteisymmärrykseen (Lai et al., 2012).

Lisäksi kirjallisuudessa tunnistetaan erikseen seikkoja, joissa on sekä hyvää että huonoa. Ensinnä asunto-osuuskunnat keskittyvät usein omaan yhteisöönsä. Ne saattavat olla houkuttelevia vain tietyille sosiaalisille ryhmille ja niistä saattaa tulla sisäänpäin kääntyneitä. Toiseksi asunto-osuuskunta-asunnot eivät käytännössä ole helposti saatavilla, sillä jäsenyys on pitkäaikaista ja siirtyy usein perheen sisällä. Harva asunto tulee vapaaksi ja asuntoa voi olla vaikea vaihtaa (esimerkiksi isompaan). Kolmanneksi asunto-osuuskunnat ovat usein stabiileja ja konservatiivisia. Toiminta keskittyy

pikemminkin ylläpitoon kuin investoimiseen. (Brandsen & Helderma, 2012; Lang & Novy, 2014; Low, 2012) Neljänneksi asunnon hinnan nousun rajoittamiseen liittyy sekä hyviä että huonoja puolia erityisesti mallin houkuttelevuuden kannalta (Goodman & Goodman, 1997).

## **2.5 Mahdollisuudet, uhkat ja tarpeet**

Asunto-osuuskuntamallien mahdollisuuksia mietittäessä on tarpeen muistaa, että kun konteksti muuttuu, muuttuvat myös asumismallit (Ruonavaara, 2005). Siksi monet mahdollisuudet liittyvät juuri ympäristön ja yhteiskunnan muutoksiin. Asunto-osuuskuntamalli rikastaa asuntomarkkinoita ja luo vaihtoehtoja yksityisomistus- ja vuokra-asumiselle (Ganapati, 2010; Hjalmarsson & Hjalmarsson, 2009; Larsen & Lund Hansen, 2015). Erityisesti se tarjoaa järkevän ja maltillisen omistusasumisen mallin, mikäli yhteiskunnassa on kasvava tarve kohtuuhintaiselle asumiselle tai jopa asuntopulaa erityisesti kaupungeissa (Gray et al., 2005; Lai et al., 2012; Rao, 2013; Robertsen & Theisen, 2011). Ruonavaara (2005) näkee myös, että asunto-osuuskuntamalli voi olla vastaus, mikäli asuntomarkkinoihin liittyy kasvavaa spekulatiota hinnalla.

Tutkimuksissa esitetään selvästi, että asunto-osuuskuntamallin mahdollisuudet liittyvät tiettyihin ihmisryhmiin. Demografiset muutokset todennäköisesti vaikuttavat asunto-osuuskuntien perustamiseen tulevaisuudessa (Brandsen & Helderma, 2012). Vaikka asunto-osuuskunta on joustava muoto siinä mielessä, että se tarjoaa mahdollisuuden erilaisten tarpeiden täyttämiseksi (Ghadban, 2014), voi erityisesti tietyillä ihmisryhmillä olla sellaisia tarpeita, joihin asunto-osuuskuntamallit vastaavat toimivasti ja tehokkaasti. Asunto-osuuskuntamallien avulla voidaan esimerkiksi huomioida eri sukupolvien tarpeet (Avsec & Stromajer, 2015). Nämä tarpeet liittyvät muuhunkin kuin pelkkään asumukseen ja kattoon pään päällä (Hauge et al., 2012). Tutkimuksissa mainitaan lapsiperheet, nuoret ja opiskelijat, vanhukset, vammaiset sekä yksin elävät erityisesti yksinhuoltajat ja yli 40 vuotiaat naiset (Brandsen & Helderma, 2012; Coimbra & Almeida, 2013a, 2013b; Crabtree et al., 2012; Hauge et al. 2012; Saegert & Benítez, 2005; Wasylshyn & Johnson, 1998). Lisäksi tutkimuksissa esitetään erityisesti, että osuuskuntamalli voisi sopia matala- tai keskituloisille (viime aikoina erityisesti keskituloisille ja jopa korkeatuloisille) (Coimbra & Almeida, 2013a, 2013b; Low, 2012).

Useassa artikkelissa tuotiin esille, että valtion tai kunnan vuokra-asuntoja voidaan muuttaa asunto-osuuskunniksi erityisesti keskikaupungilla (esim. Andersson & Turner, 2014; Huron, 2015). Esimerkiksi Tukholmassa ja Oslolla kaupunki on tarjonnut valtion vuokra-asuntojen asukkaille mahdollisuutta yhdessä ostaa kiinteistö ja perustaa osuuskunta (Andersson & Turner, 2014; Skifter Andersen et al., 2016). Asunto-osuuskunta-asumisen onkin nähty laskevan kunnan osuutta asuntojen vuokraajana (Brattbakk & Hansen, 2004).

Lisäksi Coimbra ja Almeida (2013a, 2013b) esittävät, että asunto-osuuskuntamalleja voitaisiin hyödyntää ekologisesti kestävästä asumisen mahdollistajina. Onnistunut asunto-osuuskuntamallien hyödyntäminen voi johtaa vankan ja hyvälaatuisen asuntokannan luomiseen ja säilymiseen, kuten esimerkiksi Kanadassa on onnistuttu tekemään (Crabtree et al., 2012).



Asunto-osuuskuntamallien uhat nähdään kirjallisuudessa osuuskunnan ja yhteiskunnan tasoilla. Richard ja van Wyk (2013) tiivistävät haasteet maan (tontin) ja rahoituksen saatavuuteen ja näiden organisoimiseen osuustoiminnan periaatteita hyödyntäen. Suurimpina uhkina osuuskunnan tasolla ovat osuustoiminnan periaatteiden ymmärtämättömyys (Ruonavaara, 2005) sekä johtamisen puutteet (Crabtree et al., 2012; Leavitt & Saegert, 1988). Esimerkiksi Ruonavaara (2005) liittyy asunto-osuuskuntamallien epäonnistumisen ja vähäisyyden Suomessa erityisesti siihen, että mallia ei ole käytetty osuustoiminnan periaatteiden mukaisesti, vaan hyödynnetty muihin tarkoituksiin. Koska hallitus vastaa osuuskunnan johtamisesta, on erityisesti hallituksen jäsenillä oltava riittävät tiedot ja taidot osuustoimintaan ja käytännön järjestelyihin (esim. tekniset asiat, lakiasiat, rahoitus) liittyen (Crabtree et al., 2012; Sukumar, 2001). Näin ei aina automaattisesti ole, jolloin osuuskuntaa ei välttämättä synny tai se kohtaa esteitä kehitymisessään. Suurin johtamiseen liittyvä epäonnistumisen riski on asunto-osuuskunnan perustamisvaiheessa, mutta alusta selvittyään asunto-osuuskunnat ovat usein pitkäikäisiä (Brandsen & Helderma, 2012; Haring, 1981). Asunto-osuuskuntien kasvuun liittyy kuitenkin haasteita (Avsec & Stromajer, 2015). Esimerkiksi osallistumisen aste saattaa vähentyä kasvun myötä (Leviten-Reid & Campbell, 2016). Tutkimuksissa esitetäänkin, että asunto-osuuskunnissa osallistumisen asteet ovat vähentyneet sekä organisaationaalisesti että sosiaalisesti. Myös yhteisöllisyyden tunteen on nähty vähentyneen. (Cooper & Rodman, 2000)

Kollektiiviseen toimintaan liitetään kirjallisuudessa agenttiongelmia, jotka saattavat tuottaa haasteita (Ganapati, 2010) ja kustannuksia osallistumiseen ja toiminnan valvontaan liittyen (Sukumar, 2001). Myös tiedonkulkuun ja koordinointiin liittyy haasteita (Crabtree et al., 2012; Low, 2012). Lisäksi riskinä tunnistetaan erityisesti hallituksen jäsenten ylityöt ja siihen liittyvä uupumus (Crabtree et al., 2012; Wasylyshyn & Johnson, 1998).

Yhteiskunnan tasolla uhkana on keskiluokkaistuminen ja sosio-ekonominen erottelu, sillä esimerkiksi julkiseen vuokra-asumiseen verrattuna asunto-osuuskunta-asuminen saattaa nostaa asuntojen hintoja kohtuuhintaisuudestaan huolimatta (Andersson & Turner, 2014; Brattbakk & Hansen, 2004; Larsen & Lund Hansen, 2015). Monissa artikkeleissa esitetäänkin, että viimeisimpien vuosien aikana asunto-osuuskuntien kohdeasujaryhmät ovat muuttuneet siten, että asukkaat ovat aikaisempaa varakkaampia, koulutetumpia, vaativampia ja hintatietoisempia. Kun asunto-osuuskuntamalli saattoi aikaisemmin olla vähätuloisten malli, on se nykyään keskiluokkaisten malli. (Barszczak Sardinha & Cagica Carvalho, 2007) Asunto-osuuskuntien asukkaat eivät siis ole kaikista vähävaraisimpia (jotta heillä on mahdollisuus osallistua rahallisesti), mutta eivät myöskään hyvätuloisimpia (tällöin ostaisivat oman yksityisomistusasunnon) (Brandsen & Helderma, 2012).

Lisäksi oleellinen kirjallisuudessa esiin tuotu seikka yhteiskunnan tasolla on, että asunto-osuuskunnat kohtaavat institutionaalisia esteitä kapitalistisessa kontekstissa (Ganapati, 2010). Uhkana on asunto-osuuskuntien muuttaminen voittoa tavoitteleviksi ja hierarkkiseksi malleiksi kapitalistisessa yhteiskunnassa (Huron, 2015; Lang & Novy, 2014; Larsen & Lund Hansen, 2015; Sorvoll & Bengtsson, 2016). Jotkut tutkijat esittävät, että hinnalla spekulointi ja mahdollisuus henkilökohtaiseen rahalliseen hyötymiseen eivät saisi sisältyä asunto-osuuskuntamalliin (Larsen & Lund Hansen, 2015).

Onnistuneiden asunto-osuuskuntamallien syntyminen ja kehittymisen tarpeet liittyvät taloudellisiin, fyysisiin, organisaationaalisiin ja sosiaalisiin tekijöihin (Brattbakk & Hansen, 2004; ks. myös Sousa & Quarter, 2005). Ensinnä Richard ja van Wyk (2013) tarkastelevat kokonaisen asunto-osuuskuntarakentamisen ja -asumisen mallin kehittämistä. He esittävät, että mallin kehittäminen voi sisältää kolme vaihetta, jotka ovat (1) kokeilut, (2) onnistuneiden kokeilujen toisintaminen, vakauttaminen ja mukauttaminen sekä (3) mallin oman roolin vakiintuminen. Kokeiluvaihetta kuvaavat huonosti määritelty laillinen ja rahoituksellinen viitekehys ja ammatillisen ja teknisen asiantuntijuuden puute. Toisessa vaiheessa syntyy tunnistettava asunto-osuuskuntasektori, jossa alueelliset ja kansallisen tason keskusjärjestöt ja tukipalvelut alkavat muodostua. Lisäksi toimintatavat ja käytännöt syntyvät. Tässä vaiheessa kansallisen ja hallitustason usko sekä säästämisen- ja lainaohjelmien luominen ovat tärkeitä. Kolmannessa vaiheessa osuuskunta-asumisella on erityinen rooli julkisessa lainsäädännössä ja asumisjärjestelmässä. Vaiheet limittyvät toistensa kanssa ja voivat erota maakontekstin mukaan. (Richard & van Wyk, 2013; ks. myös Sousa & Quarter, 2004)

On tärkeää huomata, että asunto-osuuskuntamallissa ja sen onnistumisessa on pitkälti kyse poliittisista valinnoista ja tahtotilasta (Crabtree et al., 2012; O'Hara, 2008). Tarvitaan aikaa ja panostusta sekä kulttuurin muutosta tukemaan innovointia ja riskinottoa (Crabtree et al., 2012). Lisäksi tarvitaan visiota ja uusia asuntostrategioita sekä tarkoituksenmukainen lainsäädäntö (Ghadban, 2014; Lai et al., 2012). Esimerkiksi Norjassa asunto-osuuskuntamallia koskee oma lainsäädäntönsä (Robertsen & Theisen, 2011). Tarvitaan myös institutionaalinen tukirakenne asunto-osuuskunta-asumiselle (Lang & Novy, 2014).

Kirjallisuuden perusteella oleellista on, että valtio ja/tai kunnat tukevat asunto-osuuskuntamallia jollakin sopivalla tavalla, joka toimii työntävänä motivaationa asunto-osuuskunnan perustamiselle (esim. Avsec & Stromajer, 2015; Lang & Novy, 2014). Tarvitaan sekä perspektiiviä että konkreettisia toimia ja tukirakenteita, jotka tarjoavat neuvontaa ja apuvoimia (Brattbakk & Hansen, 2004; Crabtree et al., 2012; Ganapati, 2008, 2010). Rondinelli (1990) esittää, että valtio voi tukea asunto-osuuskuntamalleja monin eri tavoin. Niitä ovat (1) avustaminen osuuskunnan organisoinnissa ja viestiminen osuuskuntien eduista mahdollisille jäsenille, (2) koulutuksen tarjoaminen osuuskunnan organisoinnista ja toiminnasta sekä rakentamiseen liittyvästä tekniikasta, (3) työvoiman (agenttien) tarjoaminen rakentamisen ja ylläpidon vaiheissa, (4) edullisen lainan tarjoaminen, (5) rakennusmaan tarjoaminen, (6) kohtuuhintaisten rakennusmateriaalien hankinnassa avustaminen ja (7) infrastruktuurin ja palveluiden tarjoaminen. On kuitenkin huomioitava, että tukitoimista ja sääntelystä huolimatta asunto-osuuskunnille on taattava riittävä itsenäisyys (Ganapati, 2008, 2010).

Keskeinen ongelma liittyy asuntojen rahoitukseen ja erityisesti rahoituksen saatavuuteen (Abbott & Doucouliagos, 1999; Barszczak Sardinha & Cagica Carvalho, 2007). Asunto-osuuskunnan perustaminen vaatii huomattavan investoinnin etukäteen (Brandsen & Helderma, 2012) eivätkä pankit välttämättä ole halukkaita lainaamaan asunto-osuuskunnille (Haring, 1981). Asumisyhteisöjen kasvu ja kehittyminen riippuvat yksityisen ja valtion institutionaalisen rahoituksen saatavuudesta. Asunto-osuuskuntamallin tukemiseksi on siis mietittävä tarkkaan, miten vahvistetaan yhteisöjen

mahdollisuuksia saada rahoitusta. Osuuskuntamalleja on mahdollistettu muun muassa valtionpankin lainoilla ja valtion takauksilla (esim. niin että osuuskunta noudattaa valtion vaatimuksia ja osoittaa prosenttiosuuden asunnoista kunnan allokoidavaksi; Brattbakk & Hansen, 2004). Tutkimuksissa esitetään, että asunto-osuuskunta-asuntojen rakentamisen rahoittaminen suoraan valtio-omisteisten pankkien toimesta saattaa olla tehokkainta, mutta tärkeintä on rahoituksen johdonmukaisuus ja yhtenäisyys. (Abbott & Doucouliagos, 1999; Cooper & Rodman, 2000) Lisäksi asunto-osuuskuntia voidaan tukea veroeduin (Coimbra & Almeida, 2013a, 2013b).

Myös rakennettavan maan saatavuus vaikuttaa asunto-osuuskuntamallin menestyksen mahdollisuuksiin (Barszczak Sardinha & Cagica Carvalho, 2007). Rakennusmaata on oltava tarjolla kohtuuhintaan (Brattbakk & Hansen, 2004; Rao, 2013). On oleellista, kuka ja missä määrin valtio omistaa maan, johon rakennetaan. Lisäksi on huomioitava maankäyttöä säätelevä politiikka ja instrumentit. (Skifter Andersen et al., 2016) Esimerkiksi jotkin kaupungit Saksassa ovat tukeneet vaihtoehtoisia rakentamisen ja asumisen muotoja suoraan myöntämällä rakennettavaa maata (Brandsen & Helderman, 2012). Asunto-osuuskunnan sijainnilla on keskeinen rooli (Thériault et al., 2010).

Tutkimuksissa keskeiseksi tarpeeksi tunnistetaan myös asuntojen suunnittelu ja arkkitehtuuri (esim. Coimbra & Almeida, 2013a, 2013b; Lai et al., 2012; Nilsson Motevasel, 2006). Asuntojen suunnittelussa ja rakentamisessa olisi hyödynnettävä standardoitua laatujohtamista (Coimbra & Almeida, 2013a, 2013b) ja kiinnitettävä huomiota asukasryhmän erityistarpeisiin (Nilsson Motevasel, 2006). Rakennustekniikoiden on oltava sopivia asunto-osuuskuntarakentamiselle (O'Hara, 2008), mutta asunto-osuuskuntamalli tarjoaa mahdollisuuksia epätavallisellekin rakentamiselle (Procupez, 2008). Myös asuntojen ylläpitoon ja kunnostamiseen on kiinnitettävä huomiota (Hauge et al., 2012; Huron, 2015). Lisäksi rakentajilla on merkitystä. Isot rakennusyrietykset rakentavat yleensä suurempia ja yhtenäisempiä asuinalueita (Skifter Andersen et al., 2016).

Useassa tutkimuksessa tuodaan esille asunto-osuuskuntien ja yhdistysten välinen yhteistyö sekä yhteistyö valtion ja kuntien kanssa (esim. Brandsen & Helderman, 2012; Hauge et al., 2012). Yhteistyö asumisongelmien ratkaisemisessa on tärkeää (Ghadban, 2014). Esimerkiksi Norjassa alueellisesti organisoidut asunto-osuuskuntayhdistykset tekevät tiivistä yhteistyötä valtion ja kuntien kanssa (Brattbakk & Hansen, 2004). Asunto-osuuskuntamallin luomiseen ja kehittämiseen tarvitaan pitkäjänteistä sitoutumista ja laajaa perspektiiviä sekä tiivistä yhteistyötä eri toimijoiden välillä (Lang & Novy, 2014; O'Hara, 2008). Mallina voisi toimia alhaalta-ylös johdettu malli, jossa voimaannutetaan yksilöitä eli asukkaita. Apuna toimivat muun muassa vahvat siteet julkisiin päätöksentekijöihin. (Lang & Novy, 2014).

Koska haasteena on vähäinen kokemus ja tieto asunto-osuuskunnista (Haring, 1981), tietoisuuden ja koulutuksen lisääminen on erityisen tärkeää ja keskeistä. Erityisesti on sisäistettävä osuustoiminnan periaatteet ja pidettävä huolta siitä, että ymmärretään, mistä osuustoiminnassa on kyse. (Ghadban, 2014; Huron, 2015; Nolan & Blane, 2001; Richard & van Wyk, 2013; Sousa & Quarter, 2004)

## 2.6 *Vertailu muihin Suomessa käytettyihin malleihin*

Koska rakentamisen ja asumisen mallit ovat riippuvaisia ajasta ja paikasta (Sorvoll & Bengtsson, 2016), erilaisten mallien vertailu on monimutkaista ja hankalaa, sillä samannimiset (samoin kielestä toiseen käännetty) mallit ovat usein erilaisia eri maissa. Samaten mallit, joilla on eri nimi, saattavatkin käytännössä olla samanlaisia. Vertailussa on siis huomioitava, että asunto-osuuskunnat voivat olla erilaisia keskenään ja jotkin asunto-osuuskunnat voivat olla samankaltaisia kuin jokin Suomessa eri nimellä käytetty malli. Kansainvälisessä asunto-osuuskuntakirjallisuudessa vertailua on tehty vain vähän. Vertailua voidaan kuitenkin tehdä yleisellä tasolla erilaisiin malleihin liittyvien ydinoikeuksien ja -velvollisuuksien perusteella. (Ruonavaara, 2005) Ruonavaaran (2005) mukaan mallit eroavat kolmen ulottuvuuden suhteen: (1) hallintaoikeuden turva, (2) oikeus käyttöön/kontrolliin ja (3) oikeus luovutukseen.

### *Asunto-osuuskuntamallit ja vuokramalli*

Hallintaoikeuden pysyvyys ja asumisen turva ovat asunto-osuuskunnan suurin ero vuokra-asumismuotoon (Ruonavaara, 2005). Asunto-osuuskunta takaa suojan odottamatonta asunnon menetystä ja vuokrannousua vastaan (Noterman, 2016). Asunto-osuuskuntamalli tarjoaa siis asumisen pysyvyyttä ja turvaa, jota vuokra-asumismalli ei tarjoa. Asunto-osuuskuntamallien on myös nähty täyttävän vuokra-asumista paremmin ihmisten taloudellisia ja sosiaalisia tarpeita (Saegert & Benítez, 2005).

Lisäksi erona on, että usein asunto-osuuskunta omistaa kiinteistön (ml. maan, jolle rakennukset on rakennettu). Vuokramallissa asukas ei omista kiinteistöä tai muuta asumiseen liittyvää. (Ruonavaara, 2005) Vuokramalliin verrattuna asunto-osuuskunta kannustaa asukasta vastuullisuuteen ja esimerkiksi omasta asunnosta ja sen kunnosta huolehtimiseen (Gray et al., 2005; Miceli et al., 1998) sekä yhteisen kiinteistön huoltoon ja toimintaan osallistumiseen (Brattbakk & Hansen, 2004).

### *Asunto-osuuskuntamallit ja omistusmalli osakeyhtiömuotoisena*

Ruonavaara (2005) selvittää ruotsalaisten asunto-osuuskuntien ja suomalaisten asunto-osakeyhtiöiden välisiä eroja. Asunto-osuuskuntien ja asunto-osakeyhtiön organisaatiomuoto ja sosiaalinen luonne ovat erilaisia, vaikka molemmat ovat nykyisissä sääntely-ympäristöissä epäsuoran omistuksen asumismuotoja (Ruonavaara, 2005). Ganapati (2008) näkeekin, että Suomessa asunto-osakeyhtiömalli on korvannut asunto-osuustoimintaliikettä.

Ensinnä mallit ovat samanlaisia siinä, että ne kehitettiin alun perin vastauksena kaupunkien asuntokriiseihin. Ne ovat innovaatioita, jotka poistivat asuntokurjuutta ja tekivät niin erityisesti Toisen maailmansodan jälkeen. Molempien mallien kehittyminen ja muodostuminen on myös ollut hidasta kokeilujen ja erehdysten kautta etenemistä. (Ruonavaara, 2005)

Toiseksi mallit ovat melko samanlaisia hallintaoikeuden suhteen. Myös asunto-osakeyhtiöt ovat voittoa tavoittelemattomia ja niitä hallitaan asukkaiden toimesta.

(Ruonavaara, 2005) Asunto-osuuskunta saattaa kuitenkin erota asunto-osakeyhtiöstä johdon järjestämisen ja yhteisten tilojen käytön osalta (Ganapati, 2010).

Lisäksi päätöksentekoon ja kontrolliin liittyy eroja. Asunto-osuuskunta on tasa-arvoisempi malli, sillä jokaisella jäsenellä on yksi ääni, kun taas asunto-osakeyhtiössä äänimäärä perustuu osakemäärään. Myös mallien sosiaalinen konteksti on erilainen, vaikka molemmat mallit kehittyivät alun perin työväenluokan malleiksi. Kuitenkin asunto-osakeyhtiöstä katosi pian keskinäisen avun piirteet. Asunto-osakeyhtiö on pikemminkin yrittäjien organisaatiomuoto rahoituksen ja asuntojen myynnissä. Tällaisena siitä tuli myös kätevä väline spekuloinnille. Asunto-osakeyhtiöön liittyy vahvasti ajatus siitä, että osakeosuus on investointi, josta voi hyötyä rahallisesti. Tällaista kehitystä ei tapahtunut esimerkiksi ruotsalaisissa asunto-osuuskunnissa. (Ruonavaara, 2005) Lisäksi asunto-osuuskunnilla on yleensä vahvat paikalliset, alueelliset ja kansalliset organisaatiot, joita asunto-osakeyhtiöillä ei ole. Nämä yhteistyöorganisaatiot toimivat poliittisella kentällä ja asuntomarkkinoilla aktiivisesti. (Ruonavaara, 2005)

Goodman ja Goodman (1997) erittelevät asunto-osuuskuntien ja asunto-osakeyhtiöiden eroja erityisesti hinnoittelun näkökulmasta. Koska usein asunto-osuuskunnan osuuden hintaa on rajoitettu, arvo suhteessa asunto-osakeyhtiöön on alhaisempi. Tämän vuoksi asunto-osuuskunta ei ole hinnan osalta yhtä houkutteleva malli kuin asunto-osakeyhtiö. (Goodman & Goodman, 1997) Tarkemmin mallit eroavat viidellä osa-alueella:

1. Riskinjakaminen: Asunto-osuuskunnassa jäsenet jakavat enemmän riskiä kuin asunto-osakeyhtiössä. Osuuskunnassa kaikki jäsenet vastaavat siis myös toistensa osuuksista viime kädessä.
2. Rahoitus: Osuuskunta ottaa kokonaislainan, joka tilanteesta riippuen voi olla kalliimpi tai halvempi kuin yksittäiset lainat asunto-osakeyhtiössä.
3. Tieto, etsintä ja likviditeetti: Etsintäkustannukset ovat korkeammat osuuskunnissa ja asuntojen liikkuvuus on hitaampaa.
4. Verot: Vähennysoikeudet ovat samat (maakohtainen asia).
5. Kysyntärajoitukset: Osuuskunnat saavat valita jäsenensä.

Goodman ja Goodman (1997) esittävät, että neljä ensimmäistä kohtaa laskevat asunto-osuuskuntien arvoa, kun taas viides voi lisätä sitä. Tiivistetysti kyseisten tutkijoiden mukaan asunto-osuuskunnassa on korkeampi riskin jakaminen, rahoituskustannukset ja etsintäkustannukset kuin asunto-osakeyhtiössä (Goodman & Goodman, 1997).

#### *Asunto-osuuskuntamallit ja asumisoikeusmalli*

Kansainvälisessä asunto-osuuskuntakirjallisuudessa (ml. suomalainen vertaisarvioitu asunto-osuuskuntakirjallisuus), joka sisällytettiin tämän tutkimuksen katsaukseen, ei ole tehty asunto-osuuskunnan varsinaista vertailua asumisoikeusmalliin. Tämä johtuu siitä, että monesti asunto-osuuskuntamalli lähestyy Suomen asumisoikeusmallia. Maailmalla asumisoikeusmallia muistuttavia malleja on siis usein toteutettu juuri asunto-osuuskuntamuotoisena (esim. Ruotsi, Norja) ja mallit nähdään monesti samoina (ks. Andersson & Tähtinen, 2016). On hyvä myös huomauttaa, että vertailun osalta asunto-osakeyhtiö nähdään monesti tarkoituksenmukaisempana Suomessa kuin

asumisoikeusmalli (esim. Ruotsin malli on lähellä Suomen asunto-osakeyhtiömallia; ks. Ruonavaara, 2005).

## 3 Asunto-osuuskuntamalliin liittyvät muutokset ja mahdollisuudet

Tässä luvussa vastataan tutkimuksen toiseen alatavoitteeseen eli kartoitetaan rakentamiseen ja asumiseen liittyvät toimintaympäristön ja yhteiskunnan muutokset sekä asunto-osuuskuntiin liittyvät tarpeet ja mahdollisuudet Suomessa eri sidosryhmiä kuullen. Luvussa esitellään, mitkä tekijät rakentamisen ja asumisen toimintaympäristön ja yhteiskunnan muutoksessa vaikuttavat rakentamisen ja asumisen mallin valintaan ja mahdollisesti tekevät asunto-osuuskunnasta varteenotettavan mallin. Lisäksi mahdollisuuksien tarkentamiseksi tarkastellaan, millaisia ovat nykyisin käytössä olevat rakentamisen ja asumisen mallit ja asunto-osuuskunnat Suomessa sekä minkälaisia mahdollisia päälinjoja, reunaehtoja ja osa-alueita sekä haasteita ja riskejä mahdolliseen uuteen malliin liittyy.

### 3.1 Toimintaympäristön ja yhteiskunnan muutokset

Keskeiset rakentamiseen ja asumiseen liittyvät toimintaympäristön ja yhteiskunnan muutokset, jotka vaikuttavat rakentamisen ja asumisen mallin valintaan ja mahdollisesti tekevät asunto-osuuskunnasta varteenotettavan mallin ovat:

1. kaupungistuminen
2. kustannus- ja hintatason nouseminen
3. voittoa tavoittelemattomien asutussijoitusyhtiöiden muuttuminen voittoa tavoitteleviksi
4. perhekokojen pieneneminen
5. asumisympäristön ja alueen kasvava merkitys
6. laatutekijöiden ja energiatehokkuuden tiedostaminen
7. digitalisaatio ja palveluistuminen
8. työmarkkinoiden ja työnteon tapojen muutokset
9. yksilöllisyyden ja oman tilan tarpeen kasvaminen
10. yhteisöllisyyden kasvaminen ja jakamistalous

Ensiksi toimintaympäristön ja yhteiskunnan muutosta määrittää vahvasti kaupungistuminen. Kaupungistuminen tarkoittaa muuttovirtaa maaseuduilta kaupunkeihin, joissa on ihmisille työ-, opiskelu- ja muita mahdollisuuksia. Huomaten muuttovirtaa eivät selitä vain työ- ja opiskelumahdollisuudet, vaan myös muut tekijät, kuten kaupunkikulttuuri ja palveluiden läheisyys. Suomessa muuttovirta suuntautuu etenkin pääkaupunkiseudulle, mutta myös maan muihin suuriin kaupunkeihin (esim. Tampereelle ja Turkuun).

Toiseksi etenkin pääkaupunkiseudun kustannus- ja hintataso on noussut huomattavasti. Tämä koskee sekä rakennus- että korjauskustannuksia ja sekä vuokra- että ostohintoja. Rakentaminen ja korjaaminen ovat kalliita johtuen erityisesti erilaisista säännöksistä ja määräyksistä sekä prosessien pitkistä kestoista (esim. rakennusluvut). Lisäksi asuminen itsessään vie suuren osan jopa keskituloisten ihmisten tuloista. Ihmisillä ei välttämättä ole taloudellisesti varaa omistaa omaa asuntoa, mikä saattaa vähentää omistusasumisen osuutta. Oman asunnon ostamiseen liittyy se, että rahoitusmahdollisuudet ovat niukentuneet ja ehdot kiristyneet, vaikkakin korkotasot ovat alhaalla ja lainan kustannukset sen osalta pienet. Ihmisten on kuitenkin vaikeampi saada lainaa oman asunnon ostamista varten, sillä pankit arvioivat riskit korkeiksi. Sama haaste koskee myös rakennuttajayhteisöjä esimerkiksi ryhmärakennuttamisprojekteissa. Toisaalta haastatteluissa käy ilmi, että perinteisesti asunnon omistaminen on ihmisille tärkeää ja monille ainut keino päästä kiinni taloudelliseen hyötymiseen asunnon mahdollisen hinnannousun myötä. Lisäksi huomautetaan, että myös vuokrahinnat ovat kasvaneet, mikä saattaa osaltaan kannustaa omistusasumiseen ja toisaalta tehdä vuokra-asumisestakin liian kallista monille ihmisille.

Hintatason nousemiseen liittyen haastatteluissa tulee selkeästi esille kolmanneksi, että aikaisemmin voittoa tavoittelemattomiksi tarkoitettut asuntosijoitusyhtiöt ovat muuttaneet luonnettaan ja toimintaansa voittoa tavoitteleviksi. Haastateltavat tuovat esille esimerkiksi, että asumisoikeus- ja vuokrayhtiöt tavoittelevat voittoa omistajilleen ja toimivat liiketoimintalähtöisesti siinä missä muutkin markkinoilla toimivat yritykset. Niiden toiminnan perustarkoitus on siis muuttunut ja nykyisissä järjestelmissä nähdään selkeitä puutteita. Esimerkiksi asumisoikeusjärjestelmä kerää kritiikkiä ja sen huomautetaan olevan toimimaton ja kallis (esim. alueittainen jono, säännöstö).

Neljänneksi keskeinen muutos koskee asujia ja heidän elämäntilanteitaan. Ihmisistä suuri osa asuu nykyään yksin tai pienessä asuntokunnassa (esim. yksinhuoltajat, yksilapsiset perheet). On tärkeää huomata, että nuorten lisäksi suuri osa yksinasuvista on keski-ikäisiä. Viidenneksi vetovoimaisella sijainnilla, ympäristöllä ja alueilla (esim. kaupunki, kortteli, kaupunkikeskus) on entistä suurempi merkitys asujille, etenkin lapsiperheille. Monet toivovat asuinalueeltaan erityisesti toimivia kulkuyhteyksiä ja palveluiden läheisyyttä (esim. päiväkodit, terveydenhuolto, kaupat). Toisaalta alueilta toivotaan myös mukavuutta ja kotoisuutta.

Kuudenneksi rakentamisen laatu saa haastatteluissa huomiota, sillä julkisuudessa on keskusteltu viime vuosina paljon huonosti rakennetuista taloista ja asunnoista, joita nyt korjataan rakennusaikaisten virheiden vuoksi. Lisäksi laatu liittyy ihmisten yksilöllisiin tarpeisiin ja niissä tapahtuneisiin muutoksiin. Rakentamisen ja rakennusten laadun kohdalla voidaankin nähdä kaksi osa-aluetta: (1) peruslaadukas (turvallinen) rakentaminen ja rakennukset (esim. ei homevaurioita) sekä asuminen (ylläpito) ja (2) asukkaiden laatuvaatimukset (esim. materiaalivalinnat, pohjaratkaisut, erityistarpeet). Rakentamisessa ja asumisessa kiinnitetään entistä enemmän huomiota erityisesti hintalaatu -suhteeseen. Lisäksi energiatehokkuus mainitaan keskeisenä muutoksena ja tulevaisuuden rakentamiseen ja sen laatuun vaikuttavana tekijänä. Rakentamiseen ja asumiseen on jo nyt tullut paljon energian tuottamiseen ja säästämiseen liittyviä ratkaisuja ja ne todennäköisesti lisääntyvät tulevaisuudessa.

Seitsemänneksi digitalisaatio ja palveluistuminen nähdään koskevan voimakkaasti myös rakentamista ja asumista. Nämä muutokset liittyvät esimerkiksi siihen, millaisia palveluita asumiseen liittyy tai liitetään ja millaisia kaupunkikeskuksista muodostuu. Kahdeksanneksi työmarkkinoiden ja työnteon muutokset ovat vahvasti liitoksissa asumiseen, sillä työtä tekeville ihmisille on oltava heidän tarpeitaan vastaavia asuntoja. Haastatteluissa tulee esille esimerkiksi, että digitalisaation ansiosta työ ja asuminen yhdistyvät kasvavassa määrin, mikä saattaa johtaa uusien asumismuotojen etsimiseen (esim. yhteiset työtilat ja työhön liittyvät palvelut asuinrakennuksissa).

Mielenkiintoista on, että haastatteluissa puhutaan yhtäältä siitä, että yksilöllisyys ja oma tila ovat yhä tärkeämpiä ihmisille ja että toimintaympäristön muutokseen liittyy yhteisöllisyyden väheneminen ilmiönä. Esimerkiksi eräs haastateltava tuo esille, että vain pieni osa ihmisistä haluaa oikeasti yhteisöllistä asumista. Toinen muistuttaa, että yhteisöllisyyden lisääntyessä muilla elämän osa-alueilla, saattavat ihmiset haluta asumiselta yksityisyyttä ja omaa tilaa. Toisaalta haastatteluissa käy ilmi, että yhteisöllisyys on tärkeää ihmisille ja kasvaa (tai muuttuu) ilmiönä. Lisäksi toimintaympäristön muutokseen liitetään jakamistalous, jossa ihmisten ei tarvitse omistaa kaikkea itse, vaan hyödykkeitä (esim. autot) voidaan omistaa yhdessä muiden ihmisten kanssa. Vaikuttaa siis siltä, että toimintaympäristön muutokseen kuuluu asumisen yhteisöllisiä elementtejä, kuten yhteisiä hyödykkeitä, tiloja ja tekemistä sekä yhteisöllinen ilmapiiri. Toisaalta on hyvä huomioida, että yksilölliset tarpeet ja yhteisöllisyys eivät sulje toisiaan pois. Niitä ei siis pitäisi nähdä vastakohtina, sillä yhteisöllisyys voi auttaa ihmisiä toteuttamaan yksilöllisiä tarpeitaan (Simpanen, 1992).

On tärkeää huomioida, että toimintaympäristön ja yhteiskunnan muutokset muodostavat kokonaisuuden, jossa muutokset ja niiden osa-alueet linkittyvät toisiinsa. Esimerkiksi työ, asuminen ja palvelut kulkevat käsi kädessä ja vaikuttavat toisiinsa. Siksi rakentamista ja asumista sekä niiden malleja olisi tarkasteltava kokonaisvaltaisesti ja toisaalta kokonaisuuden osana. Muutokset vaativat systeemiajattelua. Tästä hyvänä käytännön esimerkkinä ovat kaupunkikeskukset, joissa asuminen yhdistyy palveluihin (esim. terveys- ja liikuntapalvelut) ja mahdollisesti esimerkiksi asukkaiden työhön. Toimintaympäristön muutos on jo näkynyt uusien toimintamallien etsimisellä ja muodostamisella, esimerkiksi ryhmärakennuttamisprojektien lisääntymisellä ja rakennuttajaliikkeiden uusina konsepteina. Nämä muutokset tekevät myös asunto-osuuskunnasta varteenotettavan mallin, sillä ne luovat kysyntää ja mahdollisuuksia uudelleenlaiselle toiminnalle, joka vastaa muutoksiin tarkoituksenmukaisesti ja läpinäkyvästi.

### **3.2 Asunto-osuuskuntamalliin liittyvät tarpeet ja mahdollisuudet**

Toimintaympäristön muutokset liittyvät syntyviin tarpeisiin ja mahdollisuuksiin asunto-osuuskuntamallille. Tarpeet nähdään tässä yhteydessä niinä tekijöinä, joille syntyy kysyntää muuttuvassa toimintaympäristössä ja yhteiskunnassa ja jotka vastaavat pitkälti siihen, millaisia rakennuksia, asuntoja tai niiden kokonaisuuksia tarvitaan. Mahdollisuus syntyy, kun tietty malli voi vastata tiettyyn tarpeeseen. Tarpeita ja mahdollisuuksia on monella eri tarkastelutasolla yksilöstä, ryhmään ja yhteisöön sekä edelleen yhteiskuntaan. Tiettyä tarvetta tai mahdollisuutta voidaan myös usein tarkastella usealla eri tasolla.



Edellä mainittujen toimintaympäristön ja yhteiskunnan muutosten perusteella asunto-osuuskuntamalliin liittyvät tarpeet ja mahdollisuudet voidaan kiteyttää seuraaviksi:

1. asuntotarjonnan lisääminen
2. kohtuuhintaisten asuntojen lisääminen
3. kohtuukokoisten ja muunneltavissa olevien asuntojen lisääminen
4. palveluiden ja yhteisöllisten elementtien sisällyttäminen
5. tiettyjen ihmisryhmien tarpeisiin vastaaminen
6. tarve muuttaa nykyisiä toimintamalleja

Ensiksi on tärkeää huomata, että ylipäänsä on tarvetta asuntojen suuremmalle tarjonnalle (tuotannolle) johtuen kaupungistumiskehityksestä ja hintatason noususta sekä olemassa olevien yhtiöiden muuttuneesta toiminnasta. Haastateltavat tuovat esille, että toimintaympäristön muutoksista johtuen asuntomarkkinat eivät toimi nykyisellään ja tarvitaan uusia toimintamalleja sekä uuden dynamiikan luomista asuntomarkkinoille. Huomaten, vaikka mahdollinen asunto-osuuskuntamalli herättää epäilyksiä ja paljon huomioitavia kysymyksiä, haastateltavista suurin osa on sitä mieltä, että tarvitaan erilaisia rakentamisen ja asumisen malleja, vaikka ne eivät olisikaan kovin erilaisia keskenään. Yhteiskunnan edun mukaista on laajan ja verrattain monipuolisen asuntokannan luominen ja säilyttäminen. Uudella mallilla saattaisi myös olla vaikutuksia laajemmalle kentälle, sillä uuden mallin myötä myös vanhojen toimijoiden täytyy tarkastella toimintaansa. Toisaalta osa haastateltavista on sitä mieltä, että varsinaisen uuden mallin luomisen sijaan olemassa olevia malleja olisi parannettava ja kehitettävä edelleen niiden puutteiden tunnistamisen perusteella.

Toiseksi kaupungistuminen sekä kustannus- ja hintatason nouseminen yhdessä muodostavat kasvavan tarpeen kohtuuhintaisille asunnoille etenkin pääkaupunkiseudulla. Huomaten kaupungistumiseen ja hintatasoon liittyvät muutokset ovat samantapaisia kuin mihin asunto-osuuskunnat aikoinaan vastasivat (ks. Kappale 3.4) ja joihin niiden on aikaisemminkin nähty vastaavan (Akkanen, 2005). Asunto-osuuskuntamalli voisi asuntojen tarjontaa lisäämällä ja osuustoiminnan periaatteiden mukaan organisoitumalla laskea asuntojen hintatasoa. Kohtuuhintaisuus on tarve yksilöiden tarkastelutasolla, mutta myös yhteiskunnan tasolla. Yhteiskunnassa liikkuu erittäin paljon, haastateltavien mukaan liikaa asumismenoja. Ongelma yhteiskunnan kannalta on se, että näitä kuluja maksetaan lopulta valtiolla. Esimerkiksi kovan rahan asunnoissa (omistusasunnot, joihin ei ole käytetty valtion tai kunnan tukia ja jotka ovat vuokralla) ei ole vuokratonta. Ihmisten on pystyttävä maksamaan vuokransa, jolloin lopulta kuntien menot lisääntyvät tukien muodossa. Jotta julkistalous saadaan pidettyä kurissa, voisi olla kuntien ja julkistalouden päättäjien intressissä luoda asunto-osuuskuntamalli. Asumismenot voivat olla nykyään jopa 40 prosenttia henkilön tuloista. Tavoitteena voisi olla esimerkiksi 20 prosenttia, jolloin ihmisillä jäisi enemmän muuhun kulutukseen, millä puolestaan olisi positiivisia kansantaloudellisia ja sosiaalisia vaikutuksia. Lisäksi kohtuuhintaiseen asuntotarjontaan liittyen työnantajaorganisaatiot (esim. kaupungit, sairaalat) voisivat olla kiinnostuneita asunto-osuuskuntamallista, sillä kohtuuhintaisen asuntotarjonnan kasvaessa paikkakunnalle on helpompi saada työvoimaa.

Kolmanneksi on tarvetta huomioida ihmisten elämäntilanteissa tapahtuvat muutokset ja yksilölliset tarpeet, mikä tarkoittaa kohtuukokoisten, mutta elämäntilanteen mukaan

muunneltavissa olevien asuntojen tarvetta. Perhekokojen pienenemisen myötä on tarvetta etenkin verrattain pienille, mutta muunneltavissa oleville asunnoille, jotka joustavat elämäntilanteen ja yksilöllisten tarpeiden mukaan. Toisin sanoen, ihmisillä ei välttämättä ole tarvetta suurille omakotitaloille, mutta myöskään pelkät yksiöt eivät riitä vastaamaan ihmisten asumistarpeisiin.

Neljänneksi asunto-osuuskuntamalliin saattaa liittyä erityisesti yhteisten tilojen ja/tai palveluiden sekä muiden yhteisöllisten elementtien tarve. Asunto-osuuskuntamalli nähdäänkin usein juuri yhteisöllisenä asumisen muotona ja mallin mahdollisuudet sen yhteisöllisissä elementeissä. Eräs haastateltava esittää muun muassa, että asuminen saattaa tulevaisuudessa siirtyä yhä enemmän kohti palveluja (asuminen palveluna) ja toinen puhuu kaupunkikeskuksista, joissa palvelut ovat lähellä ja kietoutuneita asumiseen. Yhteisöllinen asuminen perustuukin usein tarpeelle jakaa arkipäivän rutiineja ja niiden hoitamista (Simpanen, 1992). Kirjallisessa aineistossa mainitaan esimerkkinä päiväkodit asunto-osuuskunnissa (Akkanen, 2005; Simpanen, 1992). Lisäksi ryhmän tasolla tarpeena saattaa olla tarve osallistua ja vaikuttaa omaan asuinympäristöönsä ja yhteisöönsä. Esimerkiksi ryhmärakennuttamiskohteissa asukkaita otetaan mukaan suunnitteluun ja ideointiin. Niissä on usein myös muuta yhteisöllistä toimintaa ja tiloja. Mielenkiintoista on, että yhteisöllisen asumistoiminnan kautta yksilöt saattavat päästä toteuttamaan paremmin yksilöllisiä tarpeitaan (Simpanen, 1992).

Viidenneksi haastateltavat tunnistavat, että asunto-osuuskuntamallin mahdollisuudet saattavat liittyä pitkälti tiettyihin asukasryhmiin. Nämä ryhmät muodostuvat ihmisistä, jotka ovat jollain tapaa samanlaisia ja joilla on samantapaisia tai toistensa kanssa risteäviä tarpeita keskenään. Malli saattaisi sopia erityisesti sellaisille ryhmille, jotka eivät itse pysty ostamaan tai omistamaan omaa asuntoa tai jotka haluavat tai tarvitsevat tietynlaisia palveluita ja yhteisöllisyyttä asumiseltaan. Keskiössä voisi olla esimerkiksi tarve jakaa taloudellista riskiä tai asumisen ja elämisen käytännön asioiden hoitamista. Tällaisia ryhmiä ovat esimerkiksi nuoret, nuoret lapsiperheet ja vanhukset. Malli saattaisi sopia esimerkiksi senioriasumiseen siinä vaiheessa, kun asukkaat tarvitsevat apua, mutta eivät vielä raskasta hoitoa. Osuuskunta voisi esimerkiksi järjestää tarvittavia tiloja ja/tai asumisen ja elämisen palveluita. Myös lapsiperheillä saattaa olla erityisiä tarpeita, joihin malli voisi vastata (esim. kulkuyhteydet ja -välineet, päivähoito, ruokaostosten tekeminen). Toisaalta haastatteluissa tulee esille myös, että asukasryhmiä ei pitäisi rajata liikaa, vaan mallin tulisi toimia markkinaperusteisesti myös asukasryhmien suhteen.

Kuudenneksi asunto-osuuskuntamalliin liittyvät tarpeet ja mahdollisuudet liittyvät nykyisin käytössä oleviin malleihin ja niihin liitettyihin ongelmiin ja puutteisiin (erityisesti asumisoikeus- ja vuokramalli). Haastattelujen perusteella voisi pohtia esimerkiksi, voisiko asumisoikeusasuntoja muuttaa osuuskuntamuotoisiksi tai voisiko vuokra-asumista toteuttaa asunto-osuuskuntamuotoisena. Erityisesti asumisoikeusjärjestelmän puutteisiin pitäisi pureutua ja muodostaa uudesta mallista nykyistä toimivampi. Lisäksi haastatteluissa pohditaan, voisiko asunto-osuuskuntamalli olla suuremman mittakaavan malli asunto-osakeyhtiöstä, vaikka asunto-osakeyhtiö nähdäänkin vahvasti onnistuneena mallina. Se kuitenkin toimii usein taloyhtiökohtaisesti, mutta osuuskuntamalli voisi sisältää useita eri kohteita ja paljon asuntoja eri sijainneilla.

### 3.3 Rakentamisen ja asumisen mallit Suomessa

Mahdollista uutta rakentamisen ja asumisen mallia mietittäessä on kiinnitettävä huomiota jo olemassa oleviin malleihin ja siihen, miksi ne ovat olleet yleisiä ja millaisia kokemuksia niistä on. Rakentamisen ja asumisen mallit jaetaan omistus-, vuokra- ja asumisoikeusmalleihin. Lisäksi Suomessa on kokeiltu osuustusasuntomallia. Mallien toteutukseen liittyy asunto-osakeyhtiömuoto, joka saa haastatteluissa paljon huomiota. Haastatteluissa esiin tuodaan myös ryhmärakennuttaminen ja Hitas-järjestelmä, jotka toteutetaan asunto-osakeyhtiömuodon kautta. Haastattelujen perusteella on oleellista verrata mahdollista uutta mallia jo olemassa oleviin malleihin ja etenkin asunto-osakeyhtiömuotoon niiden samankaltaisuuden ja asunto-osakeyhtiön joustavuuden vuoksi. Vertailtaessa tässä vaiheessa on kuitenkin huomioitava, että mahdollista uutta mallia ei vielä ole olemassa, joten vertailu perustuu siihen, mitä asunto-osuuskunnista tiedetään tai oletetaan nykyisellään ja millainen ero mahdollisesti mallien välillä voisi olla.

Huomattavasti oleellisin ja yleisin vertailtava malli asunto-osuuskuntaa mietittäessä on asunto-osakeyhtiö omistusasumisen muotona. Haastatteluissa korostuu, että asunto-osuuskunnan vertaaminen asunto-osakeyhtiöön on tärkeää, sillä niissä saattaa olla paljon samankaltaisuuksia. Haastatteluissa mainitaan esimerkiksi, että asunto-osakeyhtiön vahvuus on juurikin se, että se muistuttaa asunto-osuuskuntaa. Kansainvälisesti vertaillen asunto-osakeyhtiömalli on ainutlaatuinen. Suomessa malli tunnetaan hyvin ja sillä on vahva historia ja tausta (ks. myös Fredriksson, 1993). Mallin sääntely on ollut onnistunutta, ja asunto-osakeyhtiölakia tehtäessä on huomioitu, että sitä hyödyntävät myös maallikot. Hallinnointi on toteutettu järkevästi ja siinä valtasuhteet ja roolit ovat selkeät. Malliin liittyvistä oikeuksista ja velvollisuuksista on olemassa paljon helposti saatavilla olevaa tietoa sekä asiantuntija- ja talouspalveluita. Ajan ja onnistumisten myötä koko rakentamisen ja asumisen järjestelmä on mukautunut mallin mukaiseksi ja sääntely saattaa suosia asunto-osakeyhtiömallia. Haastatteluissa tulee myös esille, että asunto-osakeyhtiömalli taipuu moneksi (esim. ryhmärakennuttaminen) eli sitä voidaan hyödyntää moniin eri tarpeisiin joustavasti.

Verrattaessa asunto-osuuskuntamallia asunto-osakeyhtiöön malleissa saattaa olla samaa ensinnä se, että mallien perusajatuksena on asumisen tarpeen tyydyttäminen. Molempien mallien tarkoituksena on omistaa ja hallita asuinrakennusta tai -rakennuksia ja luovuttaa asuinhuoneistoja osakkaiden tai jäsenten käyttöön. Toiseksi malleissa saattaa olla samaa yhtiön tai yhteisön oma hallinnointi ja demokraattinen päätöksenteko. Kummatkin mallit voidaan nähdä useimmiten osuustoiminnallisina yhteisöinä. (Leivonen, Huttunen, Hyvönen, Isopuro & Hakala, 1969) Toisaalta erona on usein se, että asunto-osakeyhtiössä osakkaalla on päätöksenteossa ääniä suhteessa omistamiensa osakkeiden määrään, kun taas asunto-osuuskunnassa jokaisella jäsenellä on yksi ääni. Haastatteluissa erona mallien välillä nähdään myös taloudellisen hyötymisen mahdollisuus asunto-osakeyhtiössä eikä niinkään asunto-osuuskunnassa. On kuitenkin huomioitava, että olemassa olevissa asunto-osuuskunnissa hinta määräytyy nykyään monesti markkinaperusteisesti ja sisältää asunnon hinnan nousun (tai laskun) ja sitä kautta mahdollisen hyötymisen (ks. Kappale 3.4). Lisäksi keskeinen ero liittyy sovellettavaan lakiin, sillä asunto-osuuskunnat soveltavat osuuskuntalakia ja asunto-osakeyhtiöt asunto-osakeyhtiölakia (Leivonen ym., 1969). Asunto-osuuskunnat nähdään ja koetaan usein myös hengeltään,

yhteisöllisyydeltään ja pysyvyydeltään erityisinä verrattuna asunto-osakeyhtiöihin, joihin myös sisältyy demokraattinen päätöksenteko ja mahdollisesti yhteisöllisyyttä.

Asunto-osakeyhtiöihin liittyy ryhmärakennuttaminen, sillä sitä on toteutettu useimmiten asunto-osakeyhtiömuotoisena. Haastatteluissa tuodaan esille, että jos olisi ollut olemassa toimiva asunto-osuuskuntamalli, ei ehkä olisi tarvittu ryhmärakentamisen mallia. Ryhmärakennuttamiselle on vuodesta 2015 asti ollut olemassa oma lakinsa. Sille syntyi tarve erityisesti rahoituksen vuoksi, sillä pankeille ryhmärakentaminen on arvaamatonta ja ennustamatonta. Ryhmärakennuttaminen lähtee usein liikkeelle jonkin ihmisryhmän omasta asumistarpeesta ja sisältää yhteisöllisen toiminnan elementtejä. Lisäksi tavoitteena on usein kohtuuhintaisuus ja erityisesti hyvä hinta-laatu -suhde, joka saavutetaan yhteistyön kautta ja mahdollisesti ryhmän jäsenten vapaaehtoistyöllä. Apuna käytetään kuitenkin usein konsultteja, jotka laskuttavat projektista oman osuutensa, jolloin kustannussäästöt saattavat lopulta jäädä pieniksi. Toisaalta ryhmärakentaminen voi itsessään lähteä liikkeelle konsultin toiminnasta, jolloin konsultti hankkii tontin ja tekee suunnitelmat rakennuksia ja asuntoja varten sekä hakee hankkeelle kiinnostuneet jäsenet ja rakennuttaa heille asunnot kuunnellen asukkaiden tarpeita.

Haastatteluissa huomiota saa myös Hitas-järjestelmä ja erityisesti siihen liittyvät ongelmat. Hitas-järjestelmässä asunnon hinta on säännelty rakennuskustannusten, myyntihinnan ja asukkaan myyntihinnan osalta kuitenkin siten, että hinta seuraa asuntojen hintojen kehitystä. 30 vuoden kuluttua asuntojen valmistumisesta yhtiö voi hakea vapautusta sääntelystä. Ongelmana on ollut ensinnä se, että on syntynyt harmaa markkina, kun asukkaat ovat laittaneet Hitas-asuntoja vuokralle. Haastateltavat tuovatkin esille, että markkinat löytävät keinot ohittaa sääntely. Toiseksi ongelmana on ollut se, että asukkaan voi olla vaikeaa siirtyä Hitas-asunnosta vapaiden markkinoiden asuntoon hintaerojen vuoksi. Haastattelijien perusteella Hitas-malli on ollut onnistunut hyvillä alueilla, mutta huonommilla ei.

Toinen yleinen rakentamisen ja asumisen malli Suomessa on vuokra-asuntomalli. Vuokra-asumisessa asukas itse ei omista asuntoa, vaan asuu yrityksen tai muun organisaation tai yksityishenkilön omistamassa asunnossa kuukausittain maksettavaa vuokraa vastaan. Vuokra-asumista voidaan nähdä olevan kahdenlaista: (1) voittoa tavoittelematonta, joka on usein valtion tukemaa ja (2) voittoa tavoittelevaa, yksityistä vuokraustoimintaa. Usein vuokra-asuminen nähdään ja on sosiaalisen asumisen malli, sillä erityisesti vuokra-asuntoja on pyritty tuottamaan ja tarjoamaan niille, joilla ei ole varaa ostaa omaa asuntoa. Voittoa tavoittelemattoman, valtion tukeman vuokratuotannon tarkoituksena on siis ollut kohtuuhintaisen asumisen mahdollistaminen pienituloisille. Tämä on tuonut vuokra-asumiselle myös oman leimansa vähävaraisten asumismuotona. Haastatteluissa tulee kuitenkin esille, että vuokrat ovat nousseet erityisesti pääkaupunkiseudulla ja tämä koskee myös tuettuja vuokra-asuntoja. Haastatteluissa huomautetaan, että koska monet alun perin voittoa tavoittelemattomat vuokrayhtiöt ovat muuttuneet voittoa tavoitteleviksi, ei vuokra-asuminen välttämättä enää täysin vastaa siihen tarpeeseen, johon se on tarkoitettu. Lisäksi vuokra-asuntoja ei ylipäänsä ole riittävästi tarjolla ja etenkin pääkaupunkiseudulla vuokra-asunnoista on jo pulaa (Tiihonen, 2016). Toimivat vuokramarkkinat ovat tärkeitä, sillä ne helpottavat työn tai opiskelun perässä muuttavia löytämään itselleen asunnon ja edistävät talouden kehitystä (Lehtinen, 2016; Tiihonen, 2016).

Verrattaessa asunto-osuuskuntamallia vuokra-asumismalliin asunto-osuuskuntamallin nähdään tuovan asumiseen selkeää turvaa ja pysyvyyttä sekä vaikuttamismahdollisuuksia (ks. myös Akkanen, 2005). Asukas ei voi menettää asuntoaan samalla tapaa kuin vuokra-asumisessa (muuta kuin laiminlyömällä velvollisuuksiaan ja rikkomalla osuuskunnan sääntöjä). Vuokramallissa asukas ei myöskään pääse vaikuttamaan talon hallintoihin samalla tapaa kuin asunto-osuuskuntamallissa. Lisäksi haastatteluissa tuodaan esille, että vuokramalli voi taipua helposti asumisen erilaisiin kokeiluihin, mikä saattaa päteä myös asunto-osuuskuntamalliin.

Verrattain yleinen malli Suomessa on myös asumisoikeusmalli (ASO), joka nähdään kilpailevana mallina erityisesti vuokra-asumisen kanssa. Lisäksi eräs haastateltava mainitsee, että ASO-malli oli alun perin tarkoitus toteuttaa osuuskuntatyypisenä. Myös kirjallinen aineisto kertoo, että asumisoikeusasunnot vastaavat asunto-osuuskuntia ja että asunto-osuuskunnat liitetään usein asumisoikeusasuntoihin (Akkanen, 2005; Simpanen, 1992). Asumisoikeusmallin erona asunto-osuuskuntamalliin on nykyään erityisesti sääntely ja tukitoimet. Lisäksi nykyiset asunto-osuuskunta-asunnot ovat monesti markkinahintaisia (omistusasuntoperiaatteella) eli todellisuudessa eivät niin lähellä asumisoikeusasuntoja kuin monesti ajatellaan (ks. Kappale 3.4).

Asumisoikeusmalli suunniteltiin alun perin erityisesti nuorille ja nuorille lapsiperheille tähdäten kohtuuhintaiseen asumiseen. Asumisoikeusasumisessa asukas maksaa asumisoikeusmaksun asumisoikeusyhtiölle tai -yhdistykselle ja saa näin aikarajoittamattoman asumisoikeuden tiettyyn asuntoon. (ks. myös Fredriksson, 1993) Asumisoikeusmaksu on tietty prosenttiosuus (yleensä noin 15 prosenttia) asunnon alkuperäisestä hinnasta. Tämän jälkeen asukas maksaa kuukausittaista käyttövastiketta, joka muodostuu asuntoon kohdistuvista hoito- ja lainakuluosuuksista. (Akkanen, 2005; Simpanen, 1992) Muuttaessaan pois asukas saa takaisin rakennuskustannusindeksillä korjatun asumisoikeusmaksun. Asumisoikeusrakentaminen ja -asuminen ovat tarkoin säänneltyä. Laki säätelee sekä asumisoikeusasuntoja että asumisoikeusyhtiöitä. Asumisoikeusmallia toteuttavat sekä yhtiöt että yhdistykset, vaikkakin yhdistysten osuus on verrattain pieni. Yhtiöiden ja yhdistysten toiminnassa on eroja, joista päällimmäisenä mainitaan asukasdemokratia yhdistyksissä. Sekä yhtiöt että yhdistykset saavat yleensä kunnalta edullisen tontin ja valtiolta korkotukilainan ja -takauksen. Haastatteluissa esitetäänkin, että asumisoikeusmalli ei olisi kilpailukykyinen asunto-osakeyhtiömallin kanssa, jos malli ei olisi subventoitu. Asumisoikeusasuntoihin on kuntien järjestysnumerojonot, joiden kautta ja perusteella asukkaat saavat valita asuntonsa.

Asumisoikeusjärjestelmä on ollut käytössä jo pitkään ja on ollut suosittu erityisesti siksi, että sen avulla ihmiset pääsevät pienemmällä rahalla kiinni turvattuun asuntoon kuin omistusasumisessa. Silti asumisoikeusjärjestelmään liittyy haastattelujen ja kirjallisen aineiston perusteella haasteita ja puutteita. Asumisoikeusmalli nähdään kalliina ja hitaana. Esimerkiksi järjestysnumerojonot koetaan hitaiksi ja kuntien etukäteishyväksyntä turhan byrokraattiseksi. Tilalle on ehdotettu aikaisemmin esimerkiksi kohdekohtaista jonottamista ja säästämistä (Simpanen, 1992). Lisäksi korkotuen jälkipainotteisuus nähdään ongelmana, sillä ensimmäisten asukkaiden ei tarvitse maksaa lainaa pois, vaan se jää myöhempien asukkaiden maksettavaksi. Myös lainojen mahdolliset korkeat korkotasot saattavat vähentää asumisoikeusasuntojen houkuttelevuutta (Akkanen, 2005). Samaten olemassa olevien asumisoikeusyhtiöiden

voiton tavoittelu koettelee mallia ja sen perusajatusta kohtuuhintaisuudesta. Lisäksi asukkaiden vaikuttamismahdollisuudet ovat usein rajallisia. Puutteisiin liittyen ympäristöministeriössä ollaankin aloitettu asumisoikeusasumista koskevien säännösten uudistustyö.

Lisäksi Suomessa on kokeiltu osaomistusasuntomallia. Siinä asukas maksaa noin kymmenen prosenttia asunnon hinnasta ja lisäksi tietyn aikaa hoito- ja rahoitusvastiketta eli on käytännössä vuokralla. Yleensä kymmenen vuoden jälkeen asukas voi lunastaa asunnon omaksi (toisin kuin asumisoikeusmallissa). Usein asunnon hinta rahastoidaan. Osaomistusasunnoista on vielä verrattain vähän kokemuksia ja ne saavat haastatteluissa vain vähän huomiota.

### **3.4 Olemassa olevat asunto-osuuskunnat Suomessa**

Asunto-osuuskuntia on Suomessa huomattavan vähän muutamista mallin hyödyntämisen laajemmista yrityksistä huolimatta. Esimerkiksi 1960- ja 1970-luvuilla rakennettiin asunto-osuuskuntia valtion tukemana, mutta ne on sittemmin muutettu asunto-osakeyhtiöiksi. Epäonnistumisen syiksi mallin toteutuksessa on tunnistettu kiinteistön arvonnousun huomiotta jättäminen myyntitilanteessa, osuuskunta-asunnon vaihtamisen vaikeus elämäntilanteen muuttuessa, erityisen asunto-osuuskuntalain puuttuminen ja asunto-osuuskuntien muuttumattomuus muuttuvassa yhteiskunnassa. (Fredriksson, 1993; ks. myös Akkanen, 2005; Leivonen ym., 1969; Simpanen, 1992) Lisäksi epäonnistumista selittävät osuuskuntien johtamisosaamisen puute, liiallinen pyrkimys asumisen edullisuuteen ja varautumattomuus tulevaisuuteen (esim. korjaustarpeet) erityisesti pääkaupunkiseudun ulkopuolisissa asunto-osuuskunnissa. Kaikissa asunto-osuuskunnissa ei ole ollut tarvittavaa ymmärrystä, tietoa ja taitoa osuuskunnan pitkäjänteiseen ja ennakoivaan johtamiseen.

Muutamia onnistuneita asunto-osuuskuntia on kuitenkin edelleen toiminnassa Suomessa. Tässä hankkeessa tutustuttiin kahteen toiminnassa olevaan asunto-osuuskuntaan Helsingin Käpylässä. Haastattelujen lisäksi saatiin käyttöön kirjallista ja dokumenttiaineistoa asunto-osuuskuntaan liittyen (asunto-osuuskuntien säännöt ja historiikki). Nämä kaksi asunto-osuuskuntaa ovat keskenään huomattavan samanlaisia historiansa, sijaintinsa, rakennustensa ja hallintonsa osalta.

Käpylän asunto-osuuskunnat on rakennettu 1920-luvulla vastauksena asutopulaan ja -kurjuuteen. Pääkaupunkiseudulle muutti jatkuvasti lisää ihmisiä, mutta asuntoja oli liian vähän ja ne olivat kalliita sekä omistaa että vuokrata. Asunto-osuuskunta-asunnot olivat alun perin tarkoitettu työläisille, muttei kuitenkaan kaikkein huono-osaisimmille, sillä alkuperäiset varat rakentamiseen kerättiin osuusmaksuina osuuskunnan jäseniltä. Rakentamisen käynnistämisen ja toteuttamisen mahdollistivat väliaikainen luotto Kansanasunnoilta ja valtion avustuslaina. Perustamiskokouksessa perustajajäsenet hyväksyivät ja allekirjoittivat osuuskunnan säännöt ja valitsivat hallinnon. Myös Helsingin kaupungin edustajat olivat mukana hallinnossa myönnetyn laina-avustuksen vuoksi. Kun lainat oli maksettu pois, loppui myös kaupungin edustus hallinnossa. Talot rakennettiin kaupungin vuokramaalle hartiapankkiperiaatteella. Rakennettaessa arkkitehtuuriin kiinnitettiin erityistä huomiota, vaikka rakennettiin mahdollisimman halvalla. Talot ovat kevytrakenteisia ja niiden rungot olivat nopeasti pystyissä edustaen

aikansa elementtirakentamista. Rakentamisen myötä haasteita aiheuttivat rahoituksen ja ammattitaidon riittävyys. (Huhtamies, 1991)

Nykyään asunto-osuuskuntien asukaskunta ei ole enää työläisväestöä, vaan koulutettua ja verrattain varakasta. Asunto-osuuskunnan tarkoituksena on omistaa ja hallita asuinrakennusta tai -rakennuksia jäsentensä asumisen edistämiseksi (ks. myös Leivonen ym., 1969). Aukkaat ovat osuuskunnan jäseniä ja osallistuvat toimintaan ja päätöksentekoon aktiivisesti sekä jakavat vastuuta (ks. myös Fredriksson, 1993). Asunto-osuuskuntien jäsenopimus ja säännöt ovat toiminnassa keskeisessä roolissa erityisesti toiminnan tarkoituksenmukaisuuden ja jatkuvuuden kannalta sekä mahdollisesti juuri erityisen asunto-osuuskuntalain puuttuessa. Säännöissä on määritelty jäsenten ja osuuskunnan vastuut ja velvollisuudet. Esimerkiksi ulos vuokraamista on usein rajoitettu (esimerkiksi yhteen tai kahteen vuoteen ja erityisestä syystä, kuten ulkomaille muuttamisen vuoksi). Lisäksi keskeistä säännöissä on, että kukin jäsen voi omistaa vain yhden huoneiston. Ajan ja osuuskuntalain muutosten myötä sääntöjä on jonkin verran muutettu esimerkiksi vuokraamista koskien.

Asunto-osuuskunnassa asukkailla ja hallinnolla on keskeinen rooli ja toimivalta. Hallintotapa mainitaankin haastatteluissa yhtenä asunto-osuuskunnan vahvuutena. Hallinnossa keskeisessä roolissa ovat asunto-osuuskunnan hallitus ja sen puheenjohtaja. Hallitus valitaan osuuskunnan syyskokouksessa. Jokaisella jäsenellä on kokouksissa yksi ääni, mutta äänimäärä voisi tulevaisuudessa mahdollisesti perustua myös esimerkiksi jäsenen huoneiston kokoon. Päätökset tehdään äänten enemmistöllä. Lisäksi ammattitaitoisella isännöitsijällä on asunto-osuuskunnan toiminnassa keskeinen rooli. Asunto-osuuskunnilla on myös toimikuntia ja kiinteistöntarkastajia.

Osuuskunta-asuntojen hinnat määräytyvät nykyään markkinaperusteisesti. Uusi jäsen maksaa lisäksi pääsymaksun (jäsenmaksu), jota ei palauteta jäsenyyden päättyessä. Pääsymaksu on esimerkiksi 20\*kuukausittainen hoitomaksu tai 200 euroa per neliö ja se kirjataan asuntojen korjausrahastoon eli käytetään asuntojen korjaamiseen. Lisäksi maksetaan pieni osuusmaksu osana kauppasummaa.

Nykyisten, 20-luvulla perustettujen asunto-osuuskuntien keskeinen haaste tällä hetkellä on korjausrakentaminen. Siihen tarvitaan luotettavia yhteistyökumppaneita ja toisaalta asukkaiden oman remontointitoiminnan valvontaa hallituksen puolelta. Lisäksi sosio-ekonomiset muutokset vaikuttavat olemassa olevien asunto-osuuskuntien toimintaan. Tämä näkyy esimerkiksi asukaskunnan muutoksissa ja asunto-osuuskuntamallin ymmärtämisessä. Asunto-osuuskunta saatetaan esimerkiksi sekoittaa asunto-osakeyhtiöön, jolloin uudemmat asukkaat saattavat esimerkiksi vedota asunto-osakeyhtiölakiin asunto-osuuskunnan toiminnassa, vaikka toimintaa ohjaa osuuskuntalaki. Asunto-osuuskunnissa ollaan kuitenkin oltu tyytyväisiä juuri asunto-osuuskuntamuotoon ja halutaan vaalia sitä myös jatkossa.

### **3.5 Asunto-osuuskuntamallin mahdolliset päälinjat**

Haastattelujen perusteella voidaan hahmottaa erilaisia mahdollisia asunto-osuuskuntamallien päälinjoja. Päälinjoja on kaksi:

1. Kiinteistö- tai talokohtainen, mikroasunto-osuuskunta. Tämä malli lähtee liikkeelle jostakin ihmisryhmästä ja perustuu tämän ihmisryhmän toimintaan ja aktiiviseen osallistumiseen jo rakennusvaiheessa. Tässä mallissa asukkaat ovat osuuskunnan jäseniä ja ostavat oikeuden asua asunnossa (hallintaoikeus). Huomaten nykyiset Suomessa toimivat asunto-osuuskunnat ovat tämän päälinjan tyyppisiä. Tällainen malli olisi verrattavissa ryhmärakennuttamiseen ja myös asumisoikeusyhdistykseen. Osa haastateltavista epäilee uuden talokohtaisen mallin menestymisen mahdollisuuksia sen pienuuden ja esimerkiksi ammattimaisen osaamisen mahdollisen puuttumisen vuoksi.
2. Asunto-osuuskunta makroratkaisuna, johon sisältyisi myös vuokramalli. Tämäntapaisia malleja on käytössä esimerkiksi Ruotsissa ja Norjassa. Tässä mallissa isot osuustoimintaorganisaatiot (osuuskunnat) ovat kiinteistöjen omistajia ja vuokraajia ja asukkaat osuuskunnan jäseniä. Usein näiden organisaatioiden alku on ollut tuettua valtion puolesta ja osa on sosiaalisen asumisen muotoja (vuokraus). Vuokra-asunto-osuuskunnissa osuuskunta on isäntä/päävuokralainen ja jakaa asunnot vuokralaisille, jotka maksavat kuukausittain vuokraa. Asunto-osuuskuntamallin mahdollisuudet nähdään erityisesti isossa mittakaavassa toteutetussa mallissa, jossa on ammattimainen organisaatio ja esimerkiksi palvelut sekä paljon asuntoja saatavilla.

Esimerkkinä asunto-osuuskuntamallista, joka on toteutettu makrotasolla ja jonka idea on toiminnan suuressa skaalassa ja asuntojen suuressa määrässä edustaa Ruotsin HSB (Hyresgästernas sparkasse- och byggnadsförening). HSB on perustettu vuonna 1923 ja sen omistavat sen jäsenet. HSB ei saa valtiolta tukea eikä se edusta sosiaalisen asumisen mallia, vaan pikemminkin omistusmallia (varsinainen vuokramalli on Ruotsissa erikseen ja tuet menevät joko sosiaalisen asumisen muodoille tai suoraan ihmisille). Huomaten valtion tukien puuttuminen lisää summaa, jonka asukas itse joutuu maksamaan (noin 30 – 40 prosenttia asunnon hinnasta; Simpanen, 1992). Asunto-osuuskunnissa on paljon jäseniä ja ne auttavat jäseniään esimerkiksi asuntosäästämisessä (ks. HSB:n Bospar-konsepti yhdessä pankin kanssa). Ruotsissa on oma lainsäädäntönsä asunto-osuuskuntamallille (vrt. Suomen asunto-osakeyhtiölaki), joka säätelee esimerkiksi asukkaan oikeutta vuokrata asuntoa edelleen.

HSB:n malli on organisoitu kolmelle eri tasolle. Organisoinnissa alhaalta ylöspäin siirryttäessä ensin ovat paikalliset asunto-osuuskunnat. Nämä ovat kiinteistöjen omistajia ja hallinnoijia. Seuraavana ovat alueelliset yhdistykset, jotka auttavat paikallisia osuuskuntia tarjoamalla palveluja. Suurin osa paikallisista osuuskunnista käyttää yhdistysten palveluita. Kolmantena on kansallinen yhdistys/liitto. Hallinnollisesti keskeisiä ovat vuosittainen jäsenkokous sekä hallitus ja sen jäsenten valinta.

Mallin ideana oli alun perin kohtuuhintaisten asuntojen rakentaminen. Asunto-osuuskunta-asuntojen hinnoittelu Ruotsissa on kuitenkin muuttunut ajan myötä. Aiemmin hinta oli säännelty, mutta nykyään hinta määräytyy markkinaperusteisesti. Hinta vaihtelee paljon sijainnin ja asuntojen iän mukaan. Asuntojen hintataso riippuu pitkälti maan hinnasta. Hinnoissa on todella iso ero esimerkiksi Tukholman ja maaseudun välillä. Uuden tuotannon asunnoissa vuokra on korkea ja vanhoissa huomattavasti edullisempi.



Asunto-osuuskunnan osuuden ostamiseen tarvitaan suhteellisen hyvät tulot. HSB onkin aloittanut vuokraustoiminnan, koska esimerkiksi nuorilla perheillä ei välttämättä ole varaa ostaa osuutta. Vuokrattavat asunnot menevät ensi sijassa jäsenille, sillä heillä on etuoikeus vuokraamiseen. Tällaisen vuokraustoiminnan osuus kasvaa todennäköisesti tulevaisuudessa. HSB:n mukaan onkin hyvä, että osuuskuntamallin sisällä on olemassa erilaisia konsepteja asukkaiden erilaisiin tarpeisiin.

HSB rakentaa standardoituja asuntoja eikä asukkailla ole mahdollisuutta vaikuttaa paljoakaan esimerkiksi materiaalien valintaan, vaikka he muuten pääsevät osallistumaan toimintaan aktiivisesti. HSB tekee yhteistyötä rakentajien kanssa eli heillä ei ole omaa rakennustoimintaa. Keskeistä HSB:n toiminnalle on pitkäjänteinen suunnittelu ja johtaminen. Esimerkiksi toiminnan voitot käytetään investoimiseen (mahdollinen ylijäämä ei mene osakkeenomistajille, vaan jäsenille ja heidän asumisensa kehittämiseen). HSB onkin ollut aktiivinen rakentamisen ja asumisen innovoija ja uuden kehittäjä Ruotsissa. Sillä on paljon yhteistyökumppaneita ja innovaatioprojekteja liittyen esimerkiksi palveluihin. On huomattavaa, että kehittämistyö aloitetaan tarkastelemalla niitä ihmisiä, jotka asuvat alueella (joko ostamisen tai vuokraamisen näkökulmasta). Lisäksi HSB on asumisessa ja sen kehittämisessä läsnä pitkäaikaisesti, mikä toimii kannustimena myös asukkaille. Esimerkiksi jos asukkaalla on vaikeus myydä osuutensa, HSB ottaa vastuun myynnistä. Toiminnan kulut (hallinnointi- ja ylläpitokulut) ovat pysyneet alhaisina. Haasteena on kuitenkin kohtuuhintaisuuden säilyttäminen kulujen kasvaessa. Mallin onnistumista on määrittänyt taitavan ja pitkäjänteisen johtamisen lisäksi vahva tietämys osuustoimintamallista sekä kannusteet pitkäjänteiselle kehittämiselle mallin toiminnassa.

### **3.6 Asunto-osuuskuntamallin reunaehdot ja osa-alueet**

Haastatteluissa tulee esille useita reunaehtoja eli onnistumisen edellytyksiä asunto-osuuskuntamallille sekä mallin keskeisiä osa-alueita. Tällaisia edellytyksiä ja osa-alueita ovat:

1. tarvelähtöisyys
2. laki
3. rahoitus ja sijoittajat
4. sijainti
5. onnistunut arkkitehtuuri
6. rakentamisen hinta-laatu -suhde
7. osallistuvien ihmisten ajattelutavat
8. ammattitaito ja osuustoiminnan johtamisosaaminen
9. toimiva sisäinen ja ulkoinen yhteistyö
10. viestintä ja läpinäkyvyys

Ensiksi mallin on perustuttava jollekin tarpeelle eli sen on oltava tarvelähtöinen (ks. Kappale 3.2). Malli olisi sijoitettava toimintaympäristön muutosten kartalle siten, että tuodaan esille sen mahdollinen sopivuus ja tarkoituksenmukaisuus muutoksiin vastaamiseksi. Asunto-osuuskuntamallin lähtökohtana voisi olla esimerkiksi jonkin sosiaalisen ongelman ratkaiseminen. Se voisi myös keskittyä jonkin ihmisryhmän tarpeisiin ja niihin liittyviin palveluihin ja yhteisöllisiin elementteihin. On kuitenkin

muistettava myös, että aito yhteisöllisyys syntyy vapaaehtoisuudesta ja valinnaisuudesta, ei pakottamisesta tai vaihtoehtojen puuttumisesta (Simpanen, 1992). Tarve on siis synnyttävä asukkaista käsin ja heitä kuunnellen.

Toiseksi mallille on oltava sopivat ja toimivat lailliset reunaehdot, jotka mahdollistavat mallin toteuttamisen. Haastattelujen perusteella lailliset reunaehdot asunto-osuuskuntamallikokeiluille ovat olemassa, sillä osuuskuntalaki, asuntokauppalaki ja kuluttajasuojalaki muodostavat peruslainsäädännön. Haastatteluissa esitetään kuitenkin myös, että tarvetta voisi olla erityiselle asunto-osuuskuntalaille, sillä osuuskuntalaki ei huomio juuri asumiseen liittyviä erityispiirteitä ja -kysymyksiä.

Kolmanneksi rahoitus ja rahoitusmalli ovat erittäin keskeisessä roolissa mallin mahdollistamisen ja muodostamisen kannalta. Asukas voisi maksaa alkupanoksen, jolla pääsisi mukaan, mutta sen täytyisi olla mahdollisimman pieni, mikäli pyritään kohtuuhintaisuuteen. Pankeilla ja erityisesti osuuspankeilla saattaisi olla keskeinen rooli juuri asunto-osuuskuntarakentamisen lainoittamisessa. Lisäksi valtion tukitoimilla on todennäköisesti jonkinlainen tai jopa oleellinen rooli, sillä todennäköistä on, että mahdollinen uusi malli tarvitsisi ainakin aluksi tukea. Silti tuet aiheuttavat myös epäilyä etenkin tuen perusteiden määräytymisen ja markkinavaikutusten osalta. Haastateltavat tuovat esille, että malliin ei saisi sisältyä liikaa vastavoimaa markkinamekanismille, vaan olisi parempi, että malli toimisi markkinaperusteisesti. Lisäksi haastateltavien mielestä asunnon arvon nousu pitäisi saada mukaan malliin ja on huomioitava.

Neljänneksi asunto-osuuskuntien sijainnilla ja tontilla sekä toimivalla infrastruktuurilla on keskeinen rooli. Avainkysymys on rakennettavan maan/tontin löytäminen sekä maan hinta (esim. kunnan vuokratontti). Asunto-osuuskuntamalli voisi sopia erityisesti kasvukeskusalueille, joihin on hyvät kulkuyhteydet ja joissa palvelut ovat lähellä, mutta toisaalta ne mahdollistaisivat oman, mukavan paikan asukkaille (ks. myös Akkanen, 2005). Viidenneksi rakennukset, asunnot ja piha-alueet on suunniteltava asukkaiden tarpeista käsin huolellisesti. Kuudenneksi rakentamisen hinta-laatu -suhteeseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Tässä apuna on osaavien arkkitehtien käyttäminen. Esimerkiksi HSB:n mallissa maan löytämisen jälkeen rakennetaan samanlainen, hyvin suunniteltu ja konseptoitu talo riippumatta siitä, missä talo sijaitsee. On myös mietittävä ne palvelut ja mahdolliset yhteisomistuselementit (esim. yhteisomistusautot), joita asunto-osuuskuntamalliin sisältyisi ja miten hyödyt jakautuisivat asukkaiden kesken (käytön mukaan).

Seitsemänneksi haastateltavat tuovat esille, että ihmisten ja ajattelutapojen on oltava oikeat asunto-osuuskuntamallille. Eräs haastateltava toteaa, että sosiaalinen mieli olisi sisällytettävä läpi mallin. Myös kirjallisessa aineistossa tuodaan esille ihmisten yhteisöllinen mieli ja halu toimia yhdessä (Akkanen, 2005). Asunto-osuuskuntamallin täytyy sisältää myös säännöt ja normit (esimerkiksi asunnon pysyvyyteen ja laiminlyönteihin liittyen), jotka tukevat ajattelu- ja toimintatapoja asunto-osuuskunnassa.

Kahdeksanneksi asunto-osuuskuntamalli vaatii ammattitaitoista ja näkemyksellistä osaamista. Erityistä huomiota vaativat varautuminen tuleviin korjauksiin ja ylläpitoon sekä rakennuksen elinkaaren huomioiminen. Yhdeksänneksi yhteistyö eri toimijoiden kesken näyttäisi olevan keskeistä. Tämä koskee sekä asukkaiden välistä, sisäistä

yhteistyötä että ulkoisia yhteistyökumppaneita. Kymmenenneksi yhteistyössä toteutettavan ison projektin onnistumisen edellytyksiä ovat aktiivinen viestintä ja ehdoton läpinäkyvyys.

### **3-7 Asunto-osuuskuntamallin haasteet ja riskit**

Haastatteluissa tulee vahvasti esille muutamia asunto-osuuskuntamalliin liittyviä keskeisiä haasteita ja riskejä. Ne heijastavat epäilystä siitä, onko mallille tilausta ja toimisiko malli nyt, kun se ei ole aikaisemminkaan ollut aktiivisesti käytössä, kokeilut ovat epäonnistuneet ja Suomessa on olemassa monella tapaa toimiva asunto-osakeyhtiömalli. Keskeiset haasteet ja riskit liittyvät:

1. sääntelyyn,
2. rahoituksen saatavuuteen,
3. pyrkimykseen mataliin kustannuksiin,
4. hinnannousun huomioimattomuuteen,
5. osuustoimintaosaamisen puutteeseen ja
6. sijaintiin.

Ensiksi haasteet ja riskit liittyvät mallin mahdolliseen sääntelyyn ja tukemiseen sekä niiden muodostamiseen tavalla, joka ei häiritse tai vääristäisi markkinaa. Riskinä ovat erityisesti jäykkyys ja harmaan markkinan muodostuminen (esim. kuka asunnossa oikeasti asui). Sääntely ja tukitoimet sekä niiden perusteet täytyy siis miettiä tarkasti markkinavaikutuksineen. Haastateltavista osa näkee, että mallin sääntely ja tukeminen ovat väistämättömiä ja osa, että malli olisi toteutettava markkinaperusteisesti ilman tukitoimia.

Toiseksi haasteena mallille on rahoituksen saatavuus ja rahoittajatahojen ja -mallien löytäminen. Rahoittamisen osalta pankit eivät välttämättä ymmärrä tai motivoidu osuustoiminnasta tai osuuskunnan säännöistä. Siksi on mietittävä, kuka tai ketkä, miksi ja miten asunto-osuuskuntamallia rahoitettaisiin.

Kolmanneksi haasteet ja riskit liittyvät talousajatteluun ja erityisesti pyrkimykseen mataliin kustannuksiin. Asunto-osuuskuntia saatetaan pyrkiä rakentamaan tai niissä saatetaan yrittää elää liian halvalla eikä esimerkiksi varauduta tulevaisuuteen tarpeeksi aktiivisesti (esim. kunnostustarpeet). Tällaisia epäonnistuneita asunto-osuuskuntia on ollut esimerkiksi maakunnissa. Rakentamisen laatuun ja tulevaisuuden korjauksiin on kiinnitettävä huomiota, vaikka pyrittäisiinkin kohtuuhintaisuuteen. Neljänneksi talousajatteluun liittyen haasteena on myös, miten hintaspekulaatio huomioidaan mallissa. Mallissa, jossa asukas ei hyödy asunnon hinnannoususta, asukas saattaa ajatella, että asunto-osuuskunnassa on kiinni turhaa omaisuutta ja muuttamalla asunto-osuuskunta asunto-osakeyhtiöksi voi myydä osakkeet ja saada taloudellista hyötyä. Näin kävi esimerkiksi monille 60- ja 70-luvulla perustetuille asunto-osuuskunnille.

Viidenneksi voidaan tiivistää, että keskeinen haaste liittyy osuustoimintaosaamisen ja -johtamisen puutteeseen. Onnistuneet rakentamisen ja asumisen mallit ovat perustuneet siihen, että niistä on olemassa paljon tietoa ja se on helposti saatavilla ja että on olemassa vahvat asiantuntijat ja asiantuntijapalvelut. Tällaista taustajärjestelmää ja tukea ei

nimenomaan asunto-osuuskuntamallille vielä ole olemassa, vaikkakin se olisi rakennettavissa. Asunto-osuuskuntamallin onnistumiseksi tarvitaan syvällistä ja pitkäjänteistä ymmärrystä sekä luotettavia ja vahvoja osuustoiminnan asiantuntijoita.

Kuudenneksi haastateltavat tuovat esille, että esimerkiksi Hitas-malli on ollut onnistunut hyvillä alueilla, mutta huonommilla ei ja tunnistavat tämän mahdolliseksi ongelmaksi myös asunto-osuuskuntamallille. Erityisesti asukkaiden näkökulmasta huonolla sijainnilla oleva asunto-osuuskunta ei voi menestyä (ks. Kappaleet 3.1 ja 3.2).

## **4 Uusi yhteisöllinen asunto-osuuskuntamalli nyky-ympäristössä**

Tässä luvussa muodostetaan asunto-osuuskuntamalli käymällä läpi mallin muodostamisen kannalta keskeisimmät osa-alueet. Ensin tarkastellaan mallin keskeiset ominaisuudet, minkä jälkeen mallin muodostamiseksi edelleen tarkastellaan asunto-osuuskunnan mahdollisia asukkaita ja mallin muodostamisen kannalta heidän mahdollisia keskeisimpiä asumiseen liittyviä tarpeitaan, mallin organisointia ja johtamista, rahoituksen mahdollisia toteutustapoja sekä laillisia reunaehtoja ja muutostarpeita. Mallin muodostamisessa hyödynnetään erityisesti työpaja-aineistoa, mutta myös tutkimuksen muita aineistoja ja analyysejä kokonaisuudessaan.

### **4.1 Asunto-osuuskuntamallin ominaisuudet**

Uusi asunto-osuuskuntamalli olisi suuressa mittakaavassa toteutettu rakentamisen ja asumisen malli eli sen muodostaisivat useat osuustoiminnalliset organisaatiot eri tasoilla. Se ei poissulje sitä, että olemassa on ja perustettaisiin myös uusia mikroasunto-osuuskuntia eli kiinteistö- tai talokohtaisia asunto-osuuskuntia, mutta uuden mallin idea olisi juurikin toiminnan suuressa mittakaavassa ja eri tasoille organisoitumisessa.

Asunto-osuuskuntamalli olisi lähtökohtaisesti markkinaehtoinen ja vapaarahoitteinen. Se olisi ulkopuoliselle omistajataholla voittoa tavoittelematon, mikä tarkoittaa sitä, että toiminnan mahdollinen ylijäämä jaettaisiin osuuskunnan jäsenille ja/tai investoitaisiin toiminnan kehittämiseen. Malli perustuisi terveille liiketoiminnan periaatteille ja ammattimaiselle hallinnolle. Asunto-osuuskunta olisi kiinteistön omistaja ja hallinnoija. Asukas olisi osuuskunnan jäsen eli asukasosuusomistaja. Asunto-osuuskunnassa voisi olla myös erilaisia jäsenyyksiä (osuuksia), mikä mahdollistaa esimerkiksi vuokranantajaosuusomistajien mukanaolon (ks. Kappale 4.4).

Asunto-osuuskunta toimisi perinteisen omistus- ja vuokra-asumisen välimuotona. Se sisältäisi jäsenille sekä hallintaoikeus että vuokra-asuntoja. Hallintaoikeusasunnot muistuttavat omistusasumista. Hallintaoikeusasunnossa asukas maksaa prosenttiosuuden asunnon kokonaiskustannuksista ja saa näin elinikäisen oikeuden asua osuuskunnan asunnossa. Lisäksi hän maksaa henkilö tai asuntokuntakohtaista kuukausivastiketta sijoitetun oman pääoman ja osuuskunnan palveluiden käytön mukaan. (ks. Kappale 4.4) Vuokra-asumisessa jäsen on vuokralla osuuskunnan omistamassa asunnossa, vaikkakin on mahdollista, että vuokranantajaosuusomistaja, joka maksaa hallintaoikeuteen

oikeuttavan maksun, voi antaa asunnon vuokralle osuuskunnan säännöissä määrättyin ehdoin. Vuokra-asunnoissa etusijalla ovat myös osuuskunnan jäsenet. Hallintaoikeus- ja vuokra-asunnoissa asukkaiden maksamat kuukausittaiset vastikkeet tai vuokrat sekä edut ja hyödyt eroavat toisistaan.

Asunto-osuuskuntamallissa keskeistä on omistajuusrakenne ja siihen liittyvät järjestelmät (esim. asiakashyvitysjärjestelmät), asukaslähtöisyys ja asukkaiden vaikutusmahdollisuudet sekä asumiseen sisällytettävät palvelut ja yhteisölliset elementit.

#### **4.2 Asukkaat**

Asunto-osuuskuntien asukkaat olisivat osuuskunnan jäseniä (sekä hallintaoikeusasunnoissa että pääasiassa myös vuokra-asunnoissa). Malliin ei sisältyisi asukasvalintaa julkisen toimijan puolesta. Asunto-osuuskuntien asukasryhmiä ei siis olisi rajattu, mikä toteuttaisi osuustoiminnan periaatetta avoimesta organisaatiosta. Silti malli ei sopisi aivan kaikille ottaen huomioon toisaalta esimerkiksi osuustoiminnan periaatteen jäsenten taloudellisesta osallistumisesta. Asukkaiden on siis kyettävä maksamaan esimerkiksi osuus- tai jäsenmaksu sekä kuukausittaiset vastikkeet tai vuokrat (ks. Kappale 4.4).

Asunto-osuuskuntamallin tulee perustua erityisesti asukkaiden tarpeille. Ensinnä ihmisillä nähdään olevan tarvetta kohtuuhintaisille asunnoille eli sellaisille asunnoille, joissa asumismenot eivät vie kohtuuttoman suurta osaa käytettävissä olevista tuloista (esim. yli 40 prosenttia). Asukasryhmä riippuu hieman siitä, minkälaisesta asunto-osuuskunnasta tai sen asunnosta on kysymys eli onko kyseessä hallintaoikeus- vai vuokra-asunto. Hallintaoikeusmallina asunto-osuuskunta olisi erityisesti keskituloisten asumismalli, sillä asuntoon pääsisi kiinni pienemmällä pääomasijoituksella kuin vapaiden markkinoiden omistusasuntoon. Vuokramuotoisena malli sopisi sellaisille pienituloisille palkansaajille, jotka jäävät nykyisten tulorajallisten asumismallien ulkopuolelle, mutta joilla ei ole varaa vapaiden markkinoiden omistusasuntoon tai jotka eivät ole saaneet toivomaansa asumisoikeusasuntoa tai toivovat asumiselta myös muita elementtejä kuin nykyiset mallit tarjoavat. Asunto-osuuskunnan vuokra-asunnoissa voisivat siis asua töitä tekevät ja asiansa hoitavat ihmiset, joiden palkka ei kuitenkaan riitä laadukkaaseen asumiseen nykymallien puitteissa tai joiden asumiskulut ovat kohtuuttoman suuret. Vaikka varsinaista asukasvalintaa ei malliin sisältyisi, asunto-osuuskuntien asukaskunnassa olisi käytännössä poisluettu varallisuus- ja tuloluokkien molemmat ääripäät.

Toiseksi malli sopisi sellaisille asukkaille, joille asunto ei ole varsinaisesti sijoitus, vaan elämäntilanteessa silloiseen hetkeen sopiva asunto. Asunto-osuuskunta-asunto olisi tarkoitettu suhteellisen pitkäaikaiseen asumiseen (yli kaksi vuotta), mutta joustavasti niin, että asuntoa olisi elämäntilanteen mukaan helppo vaihtaa esimerkiksi osuuskunta-asunnosta toiseen. Malli vastaisi siis asunnon saamisen ja vaihtamisen joustavuuden tarpeeseen. Myös yksittäisten asuntojen osalta olisi toteuduttava joustavuus ja muokattavuus elämäntilanteiden mukaan.

Kolmanneksi asukkaat olisivat sellaisia, jotka arvostaisivat parempia vaikutusmahdollisuuksia esimerkiksi vuokra- tai asumisoikeusasumiseen verrattuna ja

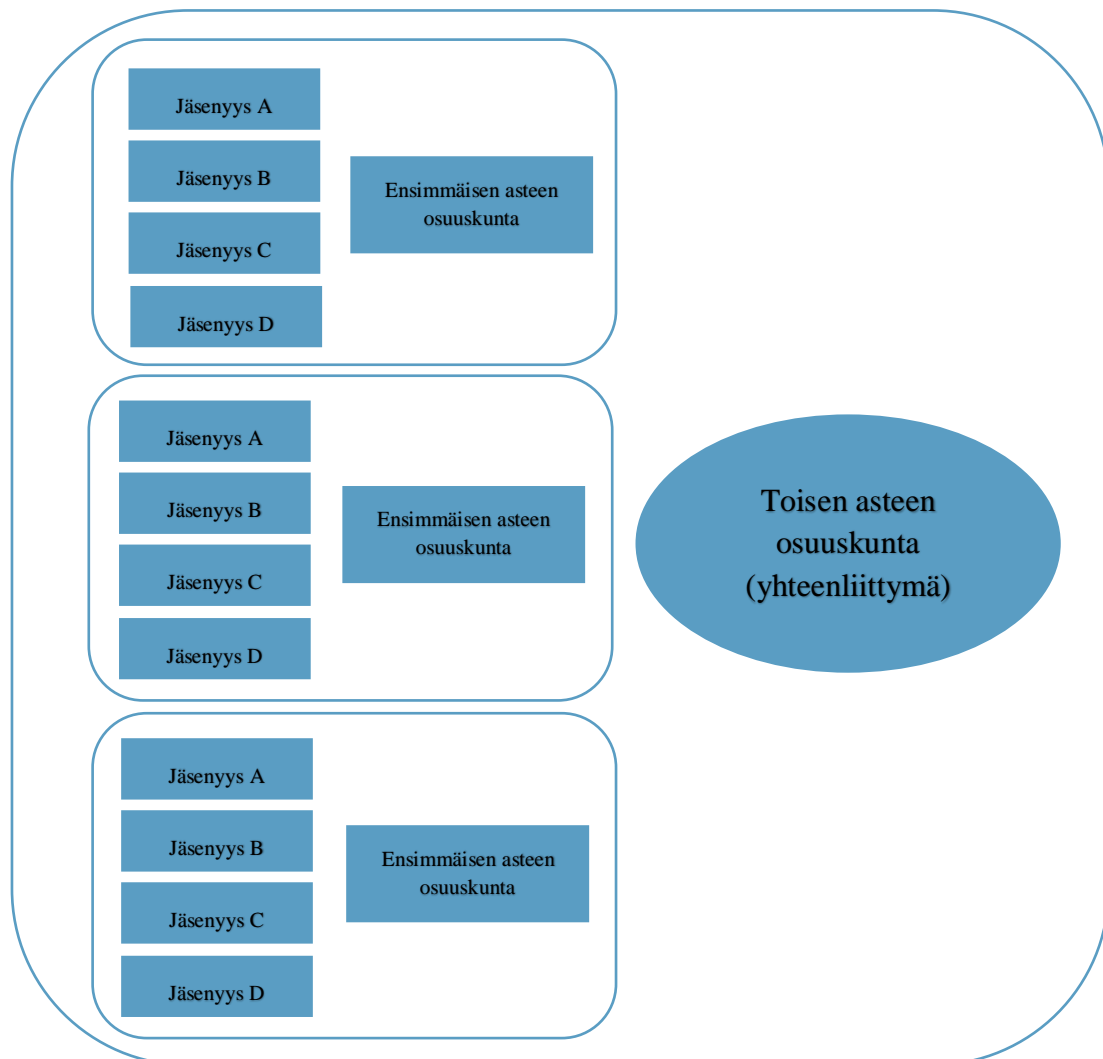
olisivat halukkaita ja kykeneväisiä osallistumaan osuuskunnan toimintaan. Neljänneksi asukkaina olisi palveluita ja yhteisöllisyyttä tarvitsevia, arvostavia ja niistä kiinnostuneita ihmisiä. Näille asukkaille asuminen on muutakin kuin asunto ja seinät sen ympärillä. Huomaten tietyillä ihmisryhmillä saattaa olla erityisintressiä palveluita ja yhteisöllisyyttä kohtaan. Erityisesti nuoret, lapsiperheet, yksin elävät ja vanhukset olisivat asunto-osuuskuntamuotoisen asumisen asukasryhmiä.

#### **4.3 Organisointi ja johtaminen**

Tutkimuksen perusteella asunto-osuuskuntamalli tulisi toteuttaa suuren mittakaavan malliksi organisoituna ja ammattimaisesti osuustoiminnan tarkoitukseen ja periaatteisiin perustuen johdettuna. Asunto-osuuskunta olisi suurempi kuin esimerkiksi yksittäinen asunto-osakeyhtiö eikä se suoraan vertautuisi ryhmärakennuttamiseen tai asumisoikeusyhdistykseen. Riittävän iso ja ammattimainen asunto-osuuskuntaorganisaatio ja -verkosto mahdollistavat esimerkiksi rahoituksen (tarpeeksi suuren osuuspääoman ja mahdolliset lainat; ks. Kappale 4.4), mittakaavaedut toiminnassa ja kohtuulliset asumiskustannukset, korjausmenojen tasaamisen, riittävän laajan asuntokannan sekä monipuolisten palveluiden kehittämisen.

Kuva 1 esittää asunto-osuuskuntamallin organisoinnin. Keskeistä on, miten osuustoimintaorganisaatio on järjestänyt toimintansa kokonaisuutena tai verkostona. Mallia tulisi ottaa osuuskauppa- ja pankkijärjestelmistä. Suuressa mittakaavassa toteutettu asunto-osuuskuntamalli olisi organisoitu paikalliselle ja yhteenliittymätasolle. Se sisältäisi siis sekä ensimmäisen että toisen asteen osuuskuntia. Ensimmäisen asteen osuuskunta muodostuu henkilöjäsenistä eli asukkaista ja muista osuuden omistajista. Huomaten osuuskunnan jäsenyyksiä voi olla erilaisia, mikä mahdollistaa sen, että mukana on asukasosuusomistajia ja vuokranantajaosuusomistajia sekä esimerkiksi sijoittajia, mutta asukkaiden on oltava toiminnan järjestämisen keskiössä. Toisen asteen osuuskunnassa jäsenistö koostuu osuuskunnista tai yhteisöistä. Asunto-osuuskuntamallissa osuuskuntien yhteenliittymä tarjoaisi muun muassa perustamisneuvontaa, loisi mallisäännöstöä ja varmistaisi osuustoimintaosaamisen. Koska rahoituksen ja tontin hankkimiseen sekä rakennusten suunnitteluun tarvittaisiin todennäköisesti valtakunnallinen rakennuttajaosuuskunta tai muu vastaava kyseiset palvelut hoitava taho, osuuskuntien yhteenliittymä voisi toimia tällaisena rakennuttajaorganisaationa osuuskunnille. Organisointi voisi mahdollisesti tapahtua myös siten, että osuuskunta toimisi palvelutuottajana asunto-osakeyhtiöille. Yhdessä osuuskunnat/osakeyhtiöt ja yhteenliittymä muodostavat asunto-osuustoimintaryhmän. Tärkeää on yhdessä tekeminen ja toimiva yhteistyö eri tasoisten organisaatioiden kesken.

**Kuva 1. Asunto-osuuskuntamallin organisointi**



Asunto-osuuskunta ja osuustoiminnallinen verkosto tulisi nähdä yrityksinä, jotka perustuvat terveille liiketoiminnan periaatteille. Toiminnan tarkoitus muodostaa perustan asunto-osuuskuntamallille. Osuustoiminnan tarkoituksena on tuottaa etuja tai hyötyä jäsenilleen, jotka myös käyttävät osuuskunnan palveluita – tässä tapauksessa erityisesti asukkaille, jotka asuvat osuuskunnan asunnoissa ja käyttävät asumiseen liittyviä palveluita. Suunnittelun ja rakentamisen tulee perustua asukkaiden tarpeisiin. Tiedolla ja taidolla toteutetun osuustoiminnallisen mallin merkittävin voima perustuu sen kannustinvaikutukseen. Mallin tulee siis sisältää kannusteet, motivaatiopohja ja selkeästi määritellyt vastuut eri toimijoille (osuuden omistajat, yhteistyökumppanit) siten, että ne takaavat nimenomaan asukkaille yksilöllisen, laadukkaan, kestävän, edullisen sekä arvoa luovan asumisen.

Ammattimainen hallinnointi ja osuustoiminnan johtamisosaaminen ovat avainasemassa sekä sisäistä että ulkoista toimintaa ja yhteistyötä ajatellen. Osuuskunnan hallinnollisen perustan muodostavat toimitusjohtaja, hallitus ja hallintoneuvosto. Johtamisen on oltava ammattitaitoista ja ennakoivaa siten, että esimerkiksi tulevaisuuteen varaudutaan aktiivisesti. Osuuskunnalla tulisi olla omaa henkilökuntaa. Toiminta tulee perustua

demokraattiseen päätöksentekoon ja osallistumiseen. Asukkailla on oltava selkeät vaikuttamismahdollisuudet ja heidän on voitava olla aidosti mukana päätöksenteossa. Osuuskunnan säännöt ovat keskeisessä roolissa. Säännöissä on lueteltava osuuskunnan ja jäsenten oikeudet ja velvollisuudet.

Päätöksenteon organisoinnissa asunto-osuuskunnissa jäsenen osuus oikeuttaa perinteisesti yhteen ääneen eli esimerkiksi asunnon kokoa ei huomioida äänivallan määräytymisessä. Uudessa mallissa on otettava huomioon päätösvallan, vastuiden ja ylijäämän jakautuminen erilaisten jäsenyyksien ja lähtökohtaisesti palveluiden käytön mukaan. Esimerkiksi jäsenen äänimäärä ja kuukausivastike voisivat määräytyä osuuksien ja eri kokoisten asuntojen mukaan tai tiivistetysti osallistumisen ja käytettyjen palveluiden mukaan. Tällöin eri jäsenillä olisi hieman erilainen äänivalta (vrt. esim. asukas, vuokranantaja) ja kuukausittaiset kulut.

Erityisesti isoissa osuuskunnissa on pidettävä huolta jäsenten osallistumisen mahdollistamisesta ja jatkuvuudesta käytäntöjen kehittämisen kautta. Myös yhteisöllisyys asettaa vaatimuksia organisaatiolle ja sen toiminnalle. Organisaation ja toiminnan tulee tukea yhteisöllisyyttä ja osallistumista, mutta kuitenkin tavalla, jossa yhteisöllisyys on vapaaehtoista (esim. kulttuuri, liikunta) eikä pakottavaa. Osuustoiminnan ilmapiiri ja yhdessä tekeminen ovat tärkeitä. Aktiivinen viestintä ja läpinäkyvyys takaavat tiedon kulun, asukkaiden paremmat vaikutusmahdollisuudet ja yhteistyön onnistumisen osaltaan.

#### **4.4 Rahoitus**

Rahoitus on yksi asunto-osuuskuntamallin keskeisistä elementeistä ja haasteista. Asunto-osuuskuntamalli olisi vapaarahoitteinen ja sääntelemätön eli se toimisi ilman valtion suoria tukia ja sääntelyä. On kuitenkin huomioitava, että mallin liikkeelleläähtöön voidaan tarvita esimerkiksi valtion takausta tai väliaikaista, rakentamisen ajan lainaa tai muita tukitoimia olemassa olevan lainsäädännön ja sääntelyn puitteissa.

Rahoituksen mahdollistamiseksi on kiinnitettävä huomiota mallin tunnettuuteen ja ammattimaiseen hallintoon. Asunto-osuuskuntamallin haasteena on etenkin se, että malli on vielä tuntematon ja kehittymätön. Asunto-osuuskuntaa verrataankin usein asunto-osakeyhtiöön, jolla on muun muassa rahoituksen myöntämisen osalta vakiintunut rooli Suomessa. Asunto-osakeyhtiömalli on hyväksytty malli rahoituksen kannalta ja asunto-osakeyhtiö hyväksytty vastapuolena. Rahoittajat tuntevat ja osaavat arvioida siihen liittyvät riskit. Siksi asunto-osakeyhtiöt saavat myös verrattain edullista rahoitusta. Sama ei päde asunto-osuuskuntiin. Jotta asunto-osuuskunnan rahoitus pankin näkökulmasta olisi mahdollinen, pitäisi siis ottaa mallia asunto-osakeyhtiöstä ja suhteuttaa osuuskuntamallia osakeyhtiömalliin. Suhteutuksessa pitäisi miettiä erityisesti, mitä tapahtuisi mahdollisessa asunto-osuuskunnan konkurssitapauksessa luottoriskin määrittämiseksi. Rahoituksen järjestämiseksi voidaan mahdollisesti myös nojautua asunto-osakeyhtiömalliin siten, että osuuskunta voisi mahdollisesti omistaa asunto-osakeyhtiöiden osakkeita tai että asunto-osakeyhtiöt muodostaisivat osuuskunnan, jolloin juridisena rakenteena olisi asunto-osakeyhtiö, jota rahoittajat ymmärtävät entuudestaan.



Rahoitus on haaste etenkin asunto-osuuskuntamallin käynnistämisen vaiheessa. Mallin vakiintumisen ja tunnettuuden lisääntymisen myötä myös rahoitusmahdollisuudet kasvavat. Rahoitusmallin määräytymisen ja kehittymisen osalta keskeistä on se, kuka lähtee toteuttamaan asunto-osuuskuntamallia. Myös rahoituksen mahdollistamisen vuoksi malli tulisi toteuttaa isossa mittakaavassa ja ammattimaisesti organisoituna, mahdollisesti jo olemassa olevan osuustoiminnallisen organisaation tai verkoston toimesta.

Asunto-osuuskunnan rahoitus voidaan jakaa oman pääoman kartuttamiseen ja ulkoiseen yhtiölainaan. Asunto-osuuskunnan liikkeelle lähdössä tarvitaan paljon omaa pääomaa. Osuuspääoman kerääminen on siis rahoitusmallissa keskeisessä roolissa. On huomioitava, että oman pääoman keräämiseen tarkoitettu rahoitusmalli (kuinka suuren osuuden asukas maksaa ja kuinka suuren henkilökohtaisen lainan hän tarvitsee) vaikuttaa siihen, kuka asunnoissa voi asua (kuinka varakkaita asukkaat ovat ja mitkä ovat heidän mahdollisuutensa henkilökohtaiseen lainaan, jolla kattaa osuusmaksu).

Osuustoiminnallinen malli luo kuitenkin joustavuutta rahoitukseen etenkin oman pääoman kartuttamisen osalta, sillä se mahdollistaa osuuspääoman keräämisen erilaisten osuuksien kautta (A, B, C, D jne.). Toisin sanoen osuuskunnan pääomarakenne voidaan sääntömääräyksillä muokata joustavaksi eri ehtoisten osuuksien avulla. Osuuskuntamalli mahdollistaa siis erilaiset osuusajat eri jäsenryhmille (esim. asukasosuusomistaja, vuokranantajaosuusomistaja, väliaikainen sijoittaja). Esimerkiksi laajempaa pääomittamista varten voitaisiin lisäksi luoda erityisiä tuotto-osuuksia (esim. osuus D). Tosin sijoittajille mukana on oltava pääoman tuotto, jolloin on huolehdittava, ettei se toimi kohtuuhintaisuutta vastaan.

Asukkaat jäseninä kerryttäisivät osuuspääomaa jäseniksi tullessaan ja asumisessaan. Jäseniksi tullessaan hallintaoikeusasukkaat maksaisivat osuusmaksun, joka oikeuttaa asuntoon ja jäsenmaksun. Malliin voisi sisältyä asuntosäästöjärjestelmä asukkaan osuusmaksua varten (hallintaoikeusasukkaat). Asunto-osuuskunnan oman pääoman rahoitusmalleja voisi olla myös monia erilaisia. Asukas voisi sijoittaa esimerkiksi 15 – 100 prosenttia asunnon kustannusperusteisesta hinnasta, jolloin heillä olisi myös erisuuruiset, henkilö- tai asuntokuntakohtaiset vastikkeet. Lisäksi asumisvastikkeista voisi kerryttää osuuspääomaa. Tärkeää on ymmärtää, että jäsen ei hyödy siitä, että hän myy asuntonsa ja lähtee pois, vaan taloudellinen hyöty tulee asumisesta ja jatkuvasti asumisen elinkaaren ajan. Tähän liittyvät erilaiset asiakashyötyn eli bonusjärjestelmät, jotka ovat myös asunto-osuuskuntamallissa keskeisiä. Vuokra-asukas ei maksaisi osuusmaksua, mutta kuitenkin jäsenmaksun.

Toiseksi asunto-osuuskunta voi ottaa yhtiölainan ja asukas maksaa siitä osuuden. Omien pääomien kerääminen on tässäkin keskeisessä asemassa, sillä tarvitaan kriittinen omarahoitusmäärä, jotta saadaan yhtiölaina. Asukkaan maksettua osuus asunnon hinnasta loput kustannettaisiin yhtiölainalla, jota maksetaan kuukausivastikkeella tai vuokralla. Tosin yhtiölainan osalta on oltava varovainen sen suhteen, kuinka iso laina otetaan, sillä viime kädessä siitä vastuussa olisi osuuskunta. Rahoittajina voisivat toimia esimerkiksi osuustoiminnalliset pankit ja finanssiyritykset, kuten S-pankki tai Osuuspankki (esim. S-laina). Myös erilaisia, nykyään kasvavassa määrin eri aloilla hyödynnettyjä joukkorahoitusinstrumentteja voidaan hyödyntää.

Jäsenen osuuden arvolla on oltava ulkoinen markkina, jotta rahoitus pankin näkökulmasta olisi mahdollinen (sekä henkilö- että yhtiölaina). Asunto-osuuskunnan osuuden arvon täytyy olla läpinäkyvä ja markkina-arvoinen sekä likvidi myydä. Sen myymisessä ei saisi olla rajoituksia, vaan sen pitäisi olla vapaasti myytävissä ja pantattavissa. Käytännössä osuuden arvo täytyy määräytyä osuuden oikeuttaman asunnon perusteella. Asuntojen arvon säilymisen osalta asunto-osuuskunta-asuntojen sijaintiin on kiinnitettävä huomiota. Sijainnin on oltava keskeinen siten, että asunnot sijaitsevat hyvien joukkoliikenneyhteyksien tuntumassa ja palveluiden läheisyydessä (huom. palveluiden integroiminen asumiseen). Asuntojen likvidiys ja muokattavuus ovat myös tärkeitä (vrt. asunto-osakeyhtiö).

#### **4.5 Lailliset reunaehdot ja muutostarpeet**

Asunto-osuuskuntamallia ei pidä toteuttaa tai kehittää lainsäädäntö edellä. Ensin täytyy muodostaa toimiva malli käytännössä ja sen kautta nousevat lailliset muutostarpeet. Lailliset reunaehdot asunto-osuuskuntamallille ja -kokeiluille ovat jo olemassa. Erillinen asunto-osuuskuntalaki saattaa olla tarpeen siten, että osuuskuntalakia spesifioitaisiin asumiseen.

Lainsäädännön kehittämisen osalta voidaan ennakoida muutamia yksityiskohtia. Ensinnä jäsenen osuus asunto-osuuskunnasta on voitava periä. Toiseksi päätöksenteon äänivaltaa koskevat seikat saattavat tarvita täsmennyksiä laissa. Kolmanneksi on mahdollistettava vuokralaisosuusomistajan mukana oleminen asunto-osuuskunnassa. Neljänneksi asunto-osuuskuntalaki voisi määritellä toimijoita ja organisointia niin, että esimerkiksi pienten asunto-osuuskuntien pitäisi kuulua yhteenliittymään ja että yhteenliittymiä olisi yhdestä kahteen eikä monia (jos olisi monia, malli saattaisi eriytyä alueiden mukaan). Tämä auttaisi resurssien käyttämisessä palvelemaan asukkaita ja asumista mahdollisimman hyvin.

## **5 Tutkimustulosten yhteenveto**

Tässä luvussa tiivistetään vastaukset tämän tutkimuksen kaikkiin tutkimuskysymyksiin. Tutkimuksen tavoitteet ja tutkimuskysymykset löytyvät raportin alusta Kappaleesta 1.2.

*Missä ja millaisissa konteksteissa asunto-osuuskuntia on hyödynnetty?*

On ensinnä tärkeää huomata, että rakentamisen ja asumisen mallit ovat kulttuuri- ja historiasidonnaisia. Yhden maan mallia ei voida suoraan siirtää toiseen, vaan konteksti on aina otettava huomioon. Asunto-osuuskuntia on hyödynnetty paljon ympäri maailmaa ja Eurooppaa. Erityisen suosittu malli on ollut Ruotsissa, Norjassa, Tanskassa, Itävallassa, Amerikassa ja Kanadassa. Mallia on hyödynnetty Amerikassa 1750-luvulta ja Euroopassa ainakin 1800-luvulta alkaen. Mallin suosioon ovat vaikuttaneet yhteiskunnalliset ja sosiaaliset muutokset. Näitä muutoksia ovat olleet kaupungistuminen ja asuntopula teollistumisen aikaan ja asuntopula ja -kurjuus Toisen maailman sodan jälkeen, rahoituksen saatavuuden rajallisuus ja ihmisten tarve saada rahoitusta asumista varten sekä muutokset väestössä ja sen rakenteessa, kuten väestön ikääntyminen ja

maahanmuutto. Asunto-osuuskunta oli alun perin köyhien ja työläisten malli, mutta yhteiskunnallisten muutosten myötä asunto-osuuskunnissa asuu yhä enemmän keskituloisia.

*Millaisia asunto-osuuskuntia on olemassa ja kuinka ne on organisoitu?*

Asunto-osuuskunta on verrattain joustava malli ja sitä on toteutettu eri maissa eri tavoin. Yhdistäviä piirteitä asunto-osuuskuntamalleissa ovat toimiminen yksityisten ja julkisten asuntomallien välimuotona ja/tai omistus- ja vuokra-asumisen välimallina, toimiminen voittoa tavoittelemattomina yhteisöinä ja/tai organisaatioina ja toiminnan perustuminen jonkin ihmisryhmän intresseihin ja tarpeisiin sekä osuustoiminnan periaatteille.

Asunto-osuuskunnat ovat keskittyneet erilaisiin toimintoihin tai niiden yhdistelmiin. Keskeisiä toimintoja ovat hallintaoikeuden, rahoituksen, rakentamisen ja/tai vuokraamisen järjestäminen. Asunto-osuuskuntia organisaatioina ja järjestelminä on organisoitu eri tavoin. Asunto-osuuskuntia on sekä pieniä että suuria. Yleinen asunto-osuuskunnan organisointitapa on suuren mittakaavan malli, jossa on selkeä organisaatorakenne ja jossa toiminta on organisoitu paikalliselle, alueelliselle ja kansalliselle organisaatiotasolle.

Asunto-osuuskuntien hallintoa ja johtamista kuvaavat kiinteistön yhteisomistajuus ja -hallinnointi, osuuskunnan säännöt, asukasdemokratia sekä asumisen kehittäminen yhteisen edun hyväksi. Jäsenistö koostuu niistä, jotka ovat ostaneet osuuden osuuskunnasta. Osuus puolestaan oikeuttaa asumiseen tietyssä asunnossa ja äänen käyttämiseen osuuskunnan päätöksenteossa. Asunto-osuuskuntien ylin hallintoelin on jäsenkokous. Vuosittain jäsenet valitsevat hallituksen, joka edustaa jäseniä. Se on vastuussa osuuskunnan johtamisesta ja päivittäisestä toiminnasta. Suuremmissa osuuskunnissa hallitusta saattaa valvoa hallintoneuvosto. Lisäksi asunto-osuuskunnissa saattaa olla erilaisia komiteoita sekä palkattua teknistä tai hallinnollista henkilökuntaa. Tärkeää ovat jäsenten väliset sosiaaliset siteet ja jäsenten aktiivinen osallistuminen sekä aktiivinen tiedonkulku ja kommunikointi. Fyysisesti asunto-osuuskunta saattaa koostua useasta rakennuksesta sekä henkilökohtaisista ja asukkaiden yhteisistä tiloista. Asunto-osuuskunnissa on usein myös erilaisia asumiseen ja asukkaiden arkeen liittyviä palveluita.

*Millaisin kannustimin asunto-osuuskunnat toimivat?*

Asunto-osuuskuntamalleissa pääasiallisena kannustimena toimivat osuuden omistus ja jäsenkontrolli. Näiden kautta jäsen voi vaikuttaa asuinkustannuksiin, fyysisiin ja henkisiin asuinolosuhteisiin ja elämänlaatuun sekä yhteisöllisyyteen. Usein asunto-osuuskuntamallin kannustimet eivät liity asunnon hinnan nousuun tai henkilökohtaisen voiton tuottamiseen, vaan ne ovat pikemminkin sosiaalisia. Asunto-osuuskunnissa on myös usein asetettu sanktioita asunto-osuuskunnan sääntöjen rikkomiseen liittyen, jolloin kannustimena toimii rangaistuksen pelko.

### *Mitkä ovat asunto-osuuskuntien hyvät ja huonot puolet?*

Asunto-osuuskuntiin liittyviä taloudellisia, sosiaalisia ja psykologisia hyviä ja huonoja puolia on tunnistettu lukuisia. Niitä on eri analyysitasoilla yksilöstä, yhteisöön, naapurustoon ja kaupunkiin sekä yhteiskuntaan ja talouteen. Keskeisimpiä hyviä puolia yksilön tasolla ovat taloudellinen säästö ja rahoituksen saatavuus, asumisen pysyvyys ja turva, yksilöllisten tarpeiden täyttyminen ja vaikutusmahdollisuuksien lisääntyminen, elämäntapojen ja -laadun rikastuminen, omistajuuden ja oman paikan tunteen kasvaminen, yksilön kykyjen, sosiaalisten siteiden ja vaikuttamiskykyisyyden kasvaminen, työ- ja koulutusmahdollisuuksien paraneminen sekä yksilön positiivisen omakuvan kasvaminen. Yhteisön tasolla keskeisimpiä hyviä puolia ovat yhteisöjen elämäntapojen ja -laadun rikastuminen, yhteisöjen tarpeisiin vastaaminen, yhteisöllisyyden ja osallisuuden lisääntyminen, kollektiivisen itsevarmuuden ja voiman lisääntyminen, vastavuoroinen auttaminen ja sujuva kollektiivinen päätöksenteko. Naapuruston ja kaupungin tasolla hyviä puolia ovat tehokas pääoman ja muiden resurssien käyttö laajemman kaupunkiympäristön hyväksi, fyysisestä ympäristöstä ja alueista huolehtiminen, ekologisuuden ja laatuselvien huomioiminen sekä sosiaalisen ja paikallisen identiteetin vahvistuminen. Yhteiskunnan ja talouden tasolla hyviä puolia ovat asuntotarpeiden tehokas kartoittaminen ja asumisen kokonaisratkaisujen toteuttaminen, vaihtelevan asuntokannan säilyminen, asuntomarkkinoiden epäonnistumisen ongelman ja tehottomuuden vähentäminen epäsymmetrisen informaation osalta, asuntomarkkinoiden toiminnan kustannusten pieneminen vähentämällä lainan hankkimiseen ja spekuloiiviin toimijoihin liittyviä transaktiokustannuksia, sosiaalisten ongelmien vähentyminen sekä kestävä kehitys ja vastuullinen toiminta.

Keskeisimpiä huonoja puolia ovat osuuden ostamisen mahdollinen kalleus, huono rakentamisen laatu ja sijainti, asunto-osuuskuntamallin negatiivinen leima, osallistumisen ja sitoutumisen alhainen aste, asukkaiden erimielisyydet, yksityisyyden väheneminen, yhteisön huonojen puolien korostuminen sekä työläisyys ja monimutkaisuus. Lisäksi kirjallisuudessa tunnistetaan seikkoja, joissa on sekä hyvää että huonoa. Näitä ovat omaan yhteisöön keskittyminen ja sisäänpäin kääntyneisyys, asuntojen huono saatavuus ja hidas vaihtaminen käytännössä, stabiilius ja konservatiivisuus sekä mallin matala houkuttelevuus asunnon hinnannousun rajoittamisen vuoksi.

### *Minkälaisia mahdollisuuksia, uhkia ja tarpeita asunto-osuuskuntarakentamiseen ja -asumiseen liittyy?*

Kirjallisuuden perusteella asunto-osuuskuntarakentamiseen ja -asumiseen liittyy lukuisia mahdollisuuksia. Monet mahdollisuudet liittyvät toimintaympäristön ja yhteiskunnan muutoksiin. Asunto-osuuskuntamalli rikastaa asuntomarkkinoita ja luo vaihtoehtoja yksityisomistus- ja vuokra-asumiselle sekä tarjoaa järkevän ja maltillisen omistusasumisen mallin, mikäli yhteiskunnassa on kasvava tarve kohtuuhintaiselle asumiselle tai asuntopulaa erityisesti kaupungeissa.

Asunto-osuuskuntamallin mahdollisuudet liittyvät tiettyihin ihmisryhmiin demografisten muutosten valossa. Aikaisemmissa tutkimuksissa mainitaan lapsiperheet, nuoret ja opiskelijat, vanhukset, vammaiset sekä yksin elävät erityisesti yksinhuoltajat ja yli 40

vuotiaat naiset. Osuuskuntamalli voisi sopia matala- tai keskituloisille, viimeisimpien tutkimusten mukaan erityisesti keskituloisille. Lisäksi asunto-osuuskuntamallin on nähty laskevan kunnan osuutta asuntojen vuokraajana. Valtion tai kunnan vuokra-asuntoja voidaan muuttaa asunto-osuuskunniksi erityisesti keskikaupungilla. Asunto-osuuskuntamalleja voitaisiin hyödyntää myös ekologisesti kestävästä asumisen mahdollistajina. Onnistunut asunto-osuuskuntamallien hyödyntäminen johtaa vankan ja hyvälaatuisen asuntokannan luomiseen ja säilymiseen.

Asunto-osuuskuntamallin uhat esitetään tutkimuksissa osuuskunnan ja yhteiskunnan tasoilla. Uhkina osuuskunnan tasolla ovat osuustoiminnan periaatteiden ymmärtämättömyys, johtamisosaamisen puute erityisesti hallituksen tasolla sekä hallituksen jäsenten ylityöt ja siihen liittyvä uupumus. Erityisesti asunto-osuuskuntien kasvuun liittyy asukkaiden osallistumisen ja yhteisöllisyyden vähenemiseen liittyviä haasteita. Uhkana ovat myös agenttiongelmien sekä tiedonkulun ja koordinoimisen haasteet. Yhteiskunnan tasolla uhkana on keskiluokkaistuminen ja sosio-ekonominen erottelu. Lisäksi yhteiskunnan tasolla asunto-osuuskunnat kohtaavat institutionaalisia esteitä kapitalistisessa kontekstissa, mikä vaikeuttaa mallin synnyttämistä ja kehittämistä.

Onnistuneiden asunto-osuuskuntamallien syntyminen ja kehittymisen tarpeet liittyvät taloudellisiin, fyysisiin, organisaationaalisiin ja sosiaalisiin tekijöihin. Mallin kehittyminen vaatii systemaattisuutta, aikaa ja muita resursseja sekä kulttuurin muutosta tukemaan innovointia ja riskinottoa. Lisäksi tarvitaan poliittista tahtotilaa ja valintoja, visiota ja uusia asuntostrategioita sekä tarkoituksenmukainen lainsäädäntö. Tarvitaan institutionaalinen tukirakenne asunto-osuuskunta-asumiselle. Kirjallisuuden perusteella oleellista on, että valtio ja/tai kunnat tukevat asunto-osuuskuntamallia jollakin sopivalla tavalla, joka toimii työntävänä motivaationa asunto-osuuskunnan perustamiselle. Tarvitaan sekä perspektiiviä että konkreettisia toimia ja tukirakenteita, jotka tarjoavat neuvontaa ja apuvoimaa. On kuitenkin huomioitava, että tukitoimista ja sääntelystä huolimatta asunto-osuuskunnille on taattava riittävä itsenäisyys. Koska asunto-osuuskunnan perustaminen vaatii huomattavan investoinnin etukäteen, on tarvetta toimivalle rahoitusmallille yksityisen ja/tai valtion institutionaalisen rahoituksen tahoilta. Myös rakennettavan maan saatavuus, kohtuuhintaisuus ja sijainti vaikuttavat asunto-osuuskuntamallin menestyksen mahdollisuuksiin. Useassa tutkimuksessa tuodaan esille asunto-osuuskuntien ja yhdistysten välisen sekä valtion ja kuntien kanssa tehtävän yhteistyön tarve. Tietoisuuden ja koulutuksen lisääminen on erityisen tärkeää ja keskeistä. Lisäksi tutkimuksissa keskeiseksi tarpeeksi tunnistetaan asuntojen taitava suunnittelu ja arkkitehtuuri.

*Miten asunto-osuuskunta vertautuu Suomessa käytössä oleviin malleihin kirjallisuuden perusteella?*

Olemassa olevassa kirjallisuudessa on vertailtu rakentamisen ja asumisen erilaisia malleja asunto-osuuskuntamalliin vain vähän. Erilaisten mallien vertailu on monimutkaista ja hankalaa, sillä samannimiset ja samannimisiksi kielestä toiseen käännetty mallit ovat usein erilaisia eri maissa. Samoin erinimiset mallit saattavat käytännössä olla samanlaisia.

Vuokramalliin verrattuna asunto-osuuskuntamalli tarjoaa asumisen pysyvyyttä ja turvaa, jota vuokra-asumismalli ei tarjoa. Asunto-osuuskuntamalli täyttää myös usein vuokra-

asumista paremmin ihmisten taloudellisia ja sosiaalisia tarpeita. Lisäksi erona on, että usein jäsenten omistama asunto-osuuskunta omistaa kiinteistön, kun taas vuokramallissa asukas ei omista kiinteistöä tai muuta asumiseen liittyvää. Vuokramalliin verrattuna asunto-osuuskunta kannustaa asukkaita vastuullisuuteen ja osallistumiseen.

Sekä omistusasuminen asunto-osakeyhtiömuotoisena että asunto-osuuskunta ovat epäsuoran omistuksen asumismuotoja nykyisissä sääntely-ympäristöissä, mutta erilaisia organisaatiomuotonsa ja sosiaalisen luonteensa osalta. Alun perin molemmat mallit kehitettiin vastauksena kaupunkien asutuskriiseihin. Mallien hallintaoikeus on edelleen melko samanlaista. Sekä asunto-osakeyhtiöt että asunto-osuuskunnat ovat voittoa tavoittelemattomia ja niitä hallitaan asukkaiden toimesta. Päätöksentekoon ja kontrolliin liittyy kuitenkin eroja äänimäärän suhteen, sillä osuuskunnissa osuus oikeuttaa yleensä yhteen ääneen, kun osakeyhtiöissä äänimäärä määräytyy osakkeiden määrän omistuksen mukaan. Lisäksi asunto-osuuskuntien johto saattaa olla eri tavoin järjestetty asunto-osakeyhtiöön verrattuna. Keskeinen ero tulee myös organisoinnin makrotasolla, sillä asunto-osuuskunnilla on yleensä vahvat paikalliset, alueelliset ja kansalliset organisaatiot, kun taas asunto-osakeyhtiöt ovat usein talokohtaisia. Myös mallien sosiaalinen konteksti ja asuntojen hintojen määräytyminen ovat usein erilaisia. Asunto-osakeyhtiöön liittyy vahvasti ajatus siitä, että osakeosuus on investointi, josta voi hyötyä rahallisesti asunnon myydessään. Tällaista oletusta ei perinteisesti ole sisällytynyt asunto-osuuskuntiin. Lisäksi yhteisten tilojen käyttöön saattaa liittyä eroavaisuuksia.

Asunto-osuuskuntakirjallisuudessa ei ole tehty varsinaista vertailua asumisoikeusmalliin, sillä maailmalla käytetyt asunto-osuuskuntamallit lähestyvät usein Suomen asumisoikeusmallia. Maailmalla asumisoikeusmallia muistuttavia malleja on siis toteutettu asunto-osuuskuntamuotoisena ja mallit nähdään monesti jopa samoina.

*Mitkä tekijät rakentamisen ja asumisen toimintaympäristön muutoksessa vaikuttavat rakentamisen ja asumisen mallin valintaan ja mahdollisesti tekevät asunto-osuuskunnasta vartenotettavan mallin?*

Keskeiset rakentamiseen ja asumiseen liittyvät toimintaympäristön ja yhteiskunnan muutokset, jotka tekevät asunto-osuuskunnasta vartenotettavan mallin ovat kaupungistuminen, kustannus- ja hintatason nouseminen, voittoa tavoittelemattomien asutussijoitusyhtiöiden muuttuminen voittoa tavoitteleviksi, perhekokojen pieneneminen, asumisympäristön ja alueen kasvava merkitys, laatutekijöiden ja energiatehokkuuden tiedostaminen, digitalisaatio ja palveluistuminen, työmarkkinoiden ja työnteon tapojen muutokset, yksilöllisyyden ja oman tilan tarpeen kasvaminen sekä yhteisöllisyyden kasvaminen ja jakamistalous.

Toimintaympäristön ja yhteiskunnan muutosten perusteella asunto-osuuskuntamalliin liittyvät tarpeet ja mahdollisuudet liittyvät asuntotarjonnan lisäämiseen, kohtuuhintaisten asuntojen lisäämiseen, kohtuukokoisten ja muunneltavissa olevien asuntojen lisäämiseen, palveluiden ja yhteisöllisten elementtien sisällyttämiseen, tiettyjen ihmisryhmien tarpeisiin vastaamiseen ja tarpeeseen muuttaa nykyisiä toimintamalleja.

*Millaisia ovat nykyisin käytössä olevat rakentamisen ja asumisen mallit sekä asunto-osuuskunnat Suomessa?*

Nykyisin Suomessa käytössä olevat rakentamisen ja asumisen mallit jaetaan omistus-, vuokra- ja asumisoikeusmalleihin sekä osaomistusasuntomalliin. Mallien toteutukseen liittyy asunto-osakeyhtiö, jonka avulla on toteutettu sekä omistus- että vuokra-asumista ja näiden välimuotoja. Lisäksi asunto-osakeyhtiöihin liittyy ryhmärakennuttaminen, sillä sitä on toteutettu useimmiten asunto-osakeyhtiömuotoisena. Asunto-osuuskuntamallia on oleellista verrata olemassa oleviin malleihin ja etenkin asunto-osakeyhtiömalliin niiden samankaltaisuuden ja asunto-osakeyhtiön joustavuuden vuoksi.

Kansainvälisesti vertaillen asunto-osakeyhtiömalli on ainutlaatuinen. Mallin sääntely on ollut onnistunutta, hallinnointi on toteutettu järkevästi ja valtasuhteet ja roolit ovat selkeät. Malliin liittyvistä oikeuksista ja velvollisuuksista on olemassa paljon tietoa sekä asiantuntija- ja talouspalveluita. Vuokra-asumisessa asukas itse ei omista asuntoa, vaan asuu yrityksen tai muun organisaation tai yksityishenkilön omistamassa asunnossa kuukausittain maksettavaa vuokraa vastaan. Vuokra-asumista on kahdenlaista: voittoa tavoittelematonta (usein valtion tukemaa) ja voittoa tavoittelevaa, yksityistä vuokraustoimintaa. Usein vuokra-asuminen nähdään ja on sosiaalisen asumisen malli, sillä erityisesti vuokra-asuntoja on pyritty tuottamaan ja tarjoamaan niille, joilla ei ole varaa ostaa omaa asuntoa. Koska monien alun perin voittoa tavoittelemattomien vuokrayhtiöiden nähdään kuitenkin muuttuneet voittoa tavoitteleviksi, ei vuokra-asuminen välttämättä enää täysin vastaa siihen tarpeeseen, johon se on tarkoitettu. Lisäksi vuokra-asuntoja ei ylipäänsä ole riittävästi tarjolla ja etenkin pääkaupunkiseudulla vuokra-asunnoista on jo pulaa.

Yleinen malli Suomessa on myös asumisoikeusmalli (ASO), joka nähdään kilpailevana mallina erityisesti vuokra-asumisen kanssa. Asumisoikeusasumisessa asukas maksaa asumisoikeusmaksun asumisoikeusyhtiölle tai -yhdistykselle ja saa näin aikarajoittamattoman asumisoikeuden tiettyyn asuntoon. Asumisoikeusmaksu on prosenttiosuus, yleensä noin 15 prosenttia asunnon alkuperäisestä hinnasta. Tämän jälkeen asukas maksaa kuukausittaista käyttövastiketta, joka muodostuu asuntoon kohdistuvista hoito- ja lainakuluosuuksista. Muuttaessaan pois asukas saa takaisin rakennuskustannusindeksillä korjatun asumisoikeusmaksun. Asumisoikeusrakentaminen ja -asuminen ovat tarkoin säänneltyä.

Lisäksi Suomessa on kokeiltu osaomistusasuntomallia. Siinä asukas maksaa noin kymmenen prosenttia asunnon hinnasta ja lisäksi tietyn aikaa hoito- ja rahoitusvastiketta eli on käytännössä vuokralla. Yleensä kymmenen vuoden jälkeen asukas voi lunastaa asunnon omaksi.

Asunto-osuuskuntia on Suomessa verrattain vähän. Nykyisin toiminnassa olevat asunto-osuuskunnat Suomessa ovat pääosin 1900-luvun alkupuolelta, jolloin niitä perustettiin vastauksena asuntopulaan ja -kurjuuteen. Asunto-osuuskunta-asunnot olivat alun perin tarkoitettu työläisille, muttei kuitenkaan kaikkein huono-osaisimmille, sillä alkuperäiset varat rakentamiseen kerättiin osuusmaksuina osuuskunnan jäseniltä. Rakentamisen käynnistämisen ja toteuttamisen mahdollistivat väliaikainen luotto Kansanasunnoilta ja

valtion avustuslaina. Perustamiskokouksessa perustajajäsenet hyväksyivät ja allekirjoittivat osuuskunnan säännöt ja valitsivat hallinnon.

Nykyään asunto-osuuskuntien asukaskunta ei ole enää työläisväestöä, vaan koulutettua ja verrattain varakasta. Asunto-osuuskunnan tarkoituksena on omistaa ja hallita asuinrakennusta tai -rakennuksia jäsentensä asumisen edistämiseksi. Asukkaat ovat osuuskunnan jäseniä ja osallistuvat toimintaan ja päätöksentekoon aktiivisesti sekä jakavat vastuuta. Asunto-osuuskuntien jäsen sopimus ja säännöt ovat toiminnassa keskeisessä roolissa erityisesti toiminnan tarkoituksenmukaisuuden ja jatkuvuuden kannalta sekä asunto-osuuskuntalain puuttuessa. Asunto-osuuskunnassa asukkailla ja hallinnolla on keskeinen rooli ja toimivalta. Hallinnossa keskeisessä roolissa ovat asunto-osuuskunnan hallitus ja sen puheenjohtaja. Hallitus valitaan osuuskunnan syyskokouksessa. Jokaisella jäsenellä on kokouksissa yksi ääni, mutta äänimäärä voisi tulevaisuudessa mahdollisesti perustua myös esimerkiksi jäsenen huoneiston kokoon. Päätökset tehdään äänen enemmistöllä. Lisäksi ammattitaitoisella isännöitsijällä on asunto-osuuskunnan toiminnassa keskeinen rooli. Asunto-osuuskunnilla on myös toimikuntia ja kiinteistöntarkastajia.

Osuuskunta-asuntojen hinnat määräytyvät nykyään markkinaperusteisesti. Uusi jäsen maksaa lisäksi pääsymaksun (jäsenmaksu), jota ei palauteta jäsenyyden päättyessä. Pääsymaksu on esimerkiksi 20\*kuukausittainen hoitomaksu tai 200 euroa per neliö ja se kirjataan asuntojen korjausrahastoon eli käytetään asuntojen korjaamiseen. Lisäksi maksetaan pieni osuusmaksu osana kauppasummaa.

*Minkälaisia mahdollisia päälinjoja, reunaehtoja ja osa-alueita sekä haasteita ja riskejä malliin liittyy?*

Uuden asunto-osuuskuntamallin päälinjoja voi olla kaksi ja ne ovat kiinteistö-/talokohtainen, mikroasunto-osuuskunta ja/tai asunto-osuuskuntamakroratkaisuna, johon sisältyy myös vuokramalli. Mikroasunto-osuuskuntamalli lähtee liikkeelle jostakin ihmisryhmästä ja perustuu tämän ihmisryhmän toimintaan ja aktiiviseen osallistumiseen jo rakennusvaiheessa. Tässä mallissa asukkaat ovat osuuskunnan jäseniä ja ostavat oikeuden asua asunnossa (hallintaoikeus). Tällainen malli olisi verrattavissa ryhmärakennuttamiseen ja myös asumisoikeusyhdistyksiin. Huomaten nykyiset asunto-osuuskunnat ovat tämän päälinjan tyyppisiä. Makrotason asunto-osuuskuntamallissa on eri organisaatiotason toimijoita ja ammattimainen hallinnointi ja johtaminen sekä esimerkiksi palveluja ja paljon asuntoja saatavilla. Isot osuustoimintaorganisaatiot (osuuskunnat) ovat kiinteistöjen omistajia ja vuokraajia ja asukkaat osuuskunnan jäseniä.

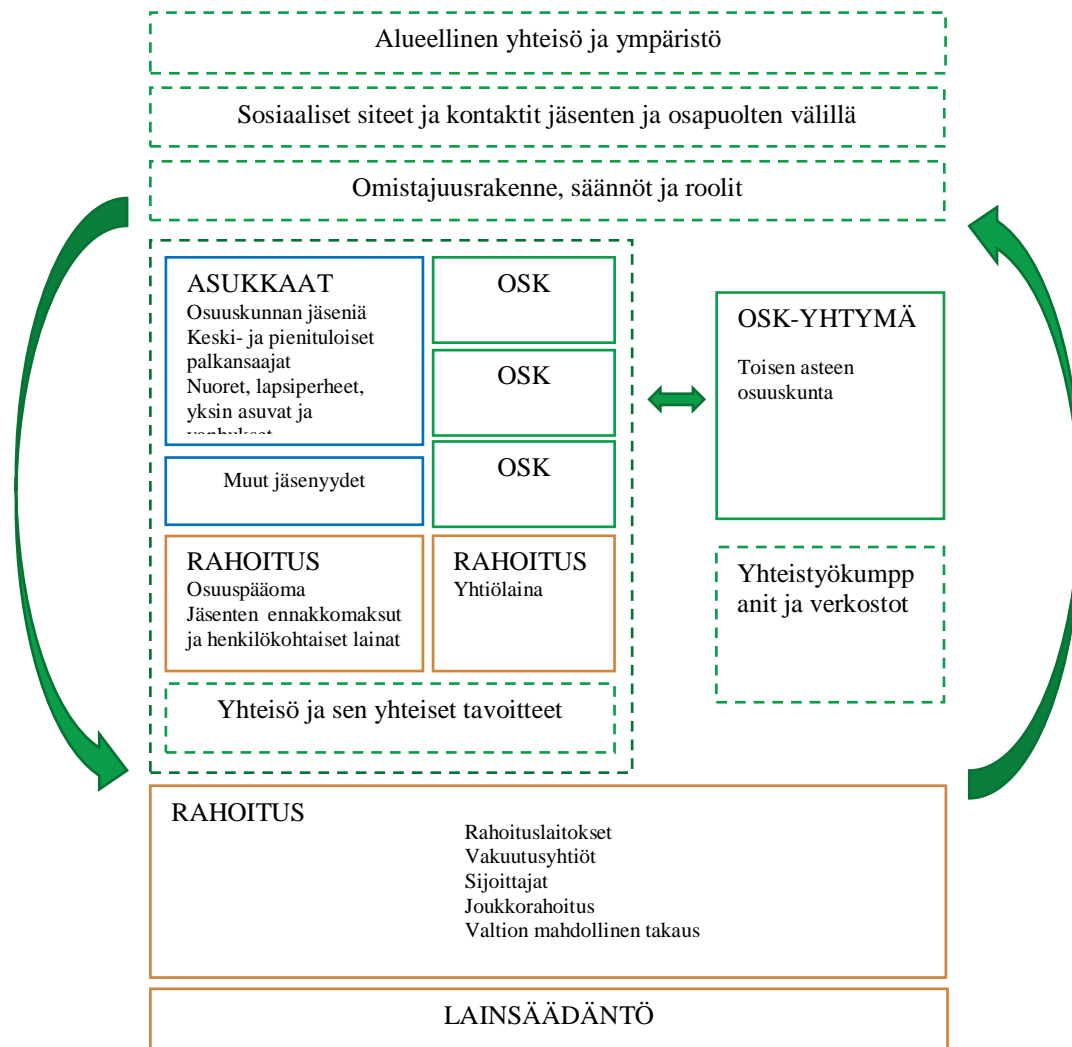
Uuden asunto-osuuskuntamallin reunaehdot ja keskeiset osa-alueet ovat tarvelähtöisyys, laki, rahoitus ja sijoittajat, sijainti, onnistunut arkkitehtuuri, rakentamisen hinta-laatusuhde, osallistuvien ihmisten ajattelutavat, ammattitaito ja osuustoiminnan johtamisosaaminen, toimiva sisäinen ja ulkoinen yhteistyö sekä viestintä ja läpinäkyvyys. Asunto-osuuskuntamallin haasteet ja riskit liittyvät sääntelyyn, rahoituksen saatavuuteen, pyrkimykseen mataliin kustannuksiin, hinnannousun huomioimattomuuteen, osuustoimintaosaamisen puutteeseen ja sijaintiin.



*Uusi asunto-osuuskuntamalli: Mitkä ovat uuden asunto-osuuskuntamallin perusominaisuudet, ketkä asunto-osuuskunnissa asuisivat ja mihin asukkaiden tarpeisiin malli erityisesti vastaisi, miten asunto-osuuskuntamalli tulisi organisoida ja johtaa, miten asunto-osuuskunta rakentaminen ja asuminen voitaisiin rahoittaa ja minkälaisia laillisia reunaehtoja ja muutostarpeita mallille on?*

Kuva 2 esittää yhteiskehittelyaineiston perusteella muodostetun asunto-osuuskuntamallin ja sen keskeiset elementit järjestelmänä tiivistetysti. Asunto-osuuskuntamalli on markkinaehtoinen ja vapaarahoitteinen. Se on jäsenilleen toiminnan ylijäämän jakava ja toiminnan kehittämiseen ylijäämän investoiva malli. Asunto-osuuskunta on kiinteistön omistaja ja ammattimainen hallinnoija. Asukas on osuuskunnan jäsen. Asunto-osuuskunnassa voi olla erilaisia jäsenyyksiä (osuuksia), mikä mahdollistaa esimerkiksi vuokralais- ja vuokranantajaosuusomistajien mukanaolon. Asunto-osuuskuntamalli sijoittuu omistus- ja vuokramallien väliin. Mallissa on sekä hallintaoikeus- että vuokra-asuntoja. Hallintaoikeusasunnossa asukas maksaa 15 – 100 prosenttia asunnon kokonaiskustannuksista ja saa näin elinikäisen oikeuden asua osuuskunnan asunnossa. Lisäksi hän maksaa henkilö- tai asuntokuntakohtaista kuukausivastiketta. Vuokra-asumisessa jäsen on vuokralla osuuskunnan omistamassa asunnossa. Hallintaoikeus- ja vuokra-asunnoissa asukkaiden maksamat maksut, kuukausittaiset vastikkeet tai vuokrat sekä edut ja hyödyt eroavat toisistaan, sillä edut ja hyödyt jakaantuvat asunto-osuuskunnan palveluiden käytön mukaan.

***Kuva 2. Asunto-osuuskuntamalli ja sen elementit***



Asunto-osuuskuntamalli olisi suuren mittakaavan malli ja organisoitu kahdelle tasolle sisältäen ensimmäisen ja toisen asteen osuuskuntia. Ensimmäisen asteen osuuskunnat voitaisiin toteuttaa mahdollisesti myös asunto-osakeyhtiöinä. Riittävän iso ja ammattimainen asunto-osuuskuntaorganisaatio ja -verkosto mahdollistaisivat esimerkiksi rahoituksen, mittakaavaedut toiminnassa ja kohtuulliset asumiskustannukset, korjausmenojen tasaamisen, riittävän laajan asuntokannan sekä monipuolisten palveluiden kehittämisen. Suuri mittakaava mahdollistaa siis sen, että voidaan vastata muun muassa asunnon saamisen ja vaihtamisen joustavuuden tarpeeseen. Lisäksi malli vastaisi asukkaiden vaikuttamismahdollisuuksien kasvattamisen tarpeeseen sekä palveluita ja yhteisöllisyyttä tarvitsevien, arvostavien ja niistä kiinnostuneiden tarpeisiin.

Mallissa asukkaat olisivat paikallisen osuuskunnan jäseniä. Malliin ei sisältyisi asukasvalintaa julkisen toimijan puolesta. Asukkaina hallinto-oikeusasunnoissa olisivat keskituloiset palkansaajat ja vuokra-asunnoissa pienituloiset palkansaajat. Molemmissa asumismuodoissa asukkaita ovat erityisesti nuoret, lapsiperheet, yksin asuvat ja vanhuksien. Asunto-osuuskunnan jäsenyyksiä voisi olla myös erilaisia. Aukkaista ja muista jäsenistä muodostuisi yhteisö, jolla on keskenään samankaltaisia tarpeita ja intressejä sekä jaetut tavoitteet. Mallin toiminnalla saattaa olla vaikutuksia myös laajempaan yhteisöön ja toimintaympäristöön, jotka ovat siis laajempia kuin asujayhteisö (esim. kortteli, kaupunginosa, kaupunki).

Paikallinen asunto-osuuskunta olisi osuuskuntien yhteenliittymän jäsen, joka on keskeisessä roolissa mallin ja koko järjestelmän toiminnan osalta. Malli olisi mahdollisesti toteutettavissa myös niin, että asunto-osakeyhtiöt perustaisivat osuuskunnan (yhteenliittymän) tai että osuuskunta omistaisi asunto-osakeyhtiöiden osakkeita. Osuuskuntien yhteenliittymä tarjoaisi muun muassa perustamisneuvontaa, loisi mallisäännöstöä ja varmistaisi osuustoimintaosaamisen. Se voisi toimia myös rakennuttajaorganisaationa. Lisäksi sillä olisi keskeinen rooli yhteistyökumppanien etsimisessä ja kumppanuuksien vaalimisessa. Mallissa aktiivinen yhteistyö ja verkostot ovatkin keskeisiä.

Asunto-osuuskunta tulee nähdä yrityksenä, joka perustuu terveille liiketoiminnan periaatteille. Asunto-osuuskuntamalli on ammattimaisesti hallinnoitu ja johdettu. Osuustoiminnan tarkoitus ja periaatteet muodostavat asunto-osuuskuntien toiminnan perustan. Kannustimena toimivat omistajuusrakenne, osuuden omistus ja jäsenkontrolli. Osuuskunnan hallinnollisen perustan muodostavat toimitusjohtaja, hallitus ja hallintoneuvosto. Osuuskunnalla tulee olla omaa henkilökuntaa. Toiminnan tulee perustua demokraattiseen päätöksentekoon ja osallistumiseen. Asukkailla on oltava selkeät vaikuttamismahdollisuudet ja heidän on voitava olla aidosti mukana päätöksenteossa. Päätöksenteon organisoinnissa asunto-osuuskunnissa osuus oikeuttaa perinteisesti yhteen ääneen, mutta uudessa mallissa on otettava huomioon päätöksenteon ja vastuiden sekä ylijäämän jakautuminen erilaisten jäsenyyksien ja osuuksien eli osuuskunnan palveluiden käytön mukaan. Osuuskunnan säännöissä on lueteltava selkeästi osuuskunnan ja jäsenten oikeudet ja velvollisuudet.

Asunto-osuuskuntamalli olisi vapaarahoitteinen ja sääntelemätön eli se toimisi ilman valtion suoria tukia ja sääntelyä. Rahoituksen mahdollistamiseksi on kiinnitettävä huomiota mallin tunnettuuteen ja ammattimaiseen hallintoon. Rahoitus toteutettaisiin oman pääoman kartuttamisen ja ulkoisen yhtiölainan kautta. Asukkaat jäseninä kerryttäisivät osuuspääomaa jäseniksi tullessaan ja asumisessaan. Asunto-osuuskunnan osuuden arvon täytyisi olla läpinäkyvä ja markkina-arvoinen sekä likvidi myydä, jotta rahoitus pankin näkökulmasta olisi mahdollinen (henkilö- ja yhtiölaina). Käytännössä osuuden arvon täytyisi määräytyä osuuden oikeuttaman asunnon perusteella.

Toiseksi osuuskunta voisi ottaa yhtiölainan ja asukas maksaa siitä osuuden. Asukkaan maksettua osuus asunnon hinnasta loput kustannettaisiin yhtiölainalla, jota maksetaan kuukausivastikkeella tai vuokralla. Rahoittajina voivat olla esimerkiksi osuustoiminnalliset pankit ja finanssiyritykset. Myös erilaisia joukkorahoitusinstrumentteja voidaan hyödyntää. Valtion lainan takaus mainitaan mahdollisuutena.

Asunto-osuuskuntamallia ei pidä toteuttaa tai kehittää lainsäädäntö edellä. Ensin täytyy muodostaa toimiva malli käytännössä ja sen kautta nousevat lailliset muutostarpeet. Lailliset reunaehdot mallille ovat olemassa, mutta mallin käytännön toteuttamisen myötä on todennäköisesti tarvetta erilliselle asunto-osuuskuntalaille.

## 6 Johtopäätökset

Asunto-osuuskunnista on aikaisemmin ollut verrattain vähän tietoa Suomessa. Aihe on ollut monille tuntematon, ja käsitykset mallista ovat perustuneet pitkälti olemassa oleviin asunto-osuuskuntiin, joista suurin osa on perustettu jo 1900-luvun alkupuolella. Toimintaympäristö ja yhteiskunta ovat kuitenkin monella tapaa erilaisia nykyään ja niihin liittyy sellaisia haasteita ja mahdollisuuksia, joiden vuoksi asunto-osuuskuntamallin selvitykselle on ollut selkeä tilaus ja tarve.

Mahdollinen uusi asunto-osuuskuntamalli herättää sekä suurta mielenkiintoa ja innostusta että vahvoja epäilyksiä ja kriittisiä näkökulmia. Molemmat ovat tarpeen uuden luomisessa ja olemassa olevien mallien kehittämisessä. Asunto-osuuskuntamalli vastaa monelta osin nykyisiin kipupisteisiin ja tuo uusia näkökulmia nykyisten mallien kehittämiseen. Silti mallin toteuttamisessa on otettava huomioon lukuisia yksityiskohtia, mikä vaatii tarkkuutta ja kriittisyyttäkin.

Asunto-osuuskunta rakentamisen ja asumisen mallina on monimutkainen ja haastava. Siihen liittyy monta osa-aluetta ja se vaatii uusia ajattelutapoja asumiseen ja esimerkiksi asukkaan rooliin liittyen. Osuustoiminnalliseen malliin saattaa liittyä myös väärinkäsityksiä, jotka saattavat toimia aitoa uuden luomista ja kehittämistä vastaan. Esimerkiksi rakentaminen ja voiton tavoittelu liitetään perinteisesti vahvasti yhteen. Asunto-osuuskuntamallissa voittoon on suhtauduttava uudella tavalla erilaisen omistajuusrakenteen vuoksi. Mallissa voittoa ei tavoitella perinteisessä mielessä ymmärrettynä, mutta silti malli toimii vahvaan ammattiosaamiseen ja organisaatioon nojautuen. Myös asuminen palveluna ja yhteisöllisenä ilmiönä vaatii näkökulman ja jopa kulttuurin muutosta. Asumisessa muullakin kuin fyysisellä asunnolla, kuten ilmapiirillä ja palveluilla, on merkitystä asukkaiden, yhteisön ja yhteiskunnan tasoilla. Lisäksi asunto-osuuskunta, kuten muutkin rakentamisen ja asumisen mallit, liittyy kokonaiseen järjestelmään yhteiskunnan tasolla, mikä monitahoistaa mallia entisestään.

Huolellisesti ja ammattimaisesti organisoituna ja johdettuna asunto-osuuskuntamalli tuo kuitenkin mukanaan lukuisia asumisen ja elämisen laatuun positiivisesti vaikuttavia elementtejä. Asunto-osuuskuntamallin onnistuneen soveltamisen mahdollistamiseksi on ymmärrettävä osuustoiminnan tarkoitusta ja periaatteita sekä toimintatapoja perusteellisesti. On nojattava selkeisiin, ammattimaisiin ja terveisiin liiketoiminnan periaatteisiin ja omistajuuteen sekä organisointiin ja johtamiseen.

Mikäli Suomessa aletaan kasvavassa määrin toteuttaa rakentamista ja asumista asunto-osuuskuntamallin avulla, tämän tutkimuksen tulosten perusteella se on toteutettava eri tavoin kuin ennen. On keskeistä tehdä uutta ja erilaista, vaikkakin se näyttäytyisi olevan sitä vain pieniltä osin ottaen huomioon esimerkiksi, että Suomessa on laajalti käytössä asunto-osakeyhtiömalli, joka on monella tapaa periaatteiltaan ja toiminnaltaan osuustoiminnallinen. Uusi asunto-osuuskuntamalli olisi kuitenkin toteutettava suuressa mittakaavassa, ammattimaisesti organisoidusti ja johdetusti. Uusi asunto-osuuskuntamalli ehdottaa siis siirtymistä talokohtaisuudesta suurempaan verkostoon ja organisaatioiden väliseen yhteistyöhön.

Uutta mallia mahdollisesti luotaessa ja kehitettäessä on kuitenkin tärkeää huomata, ettei tarkoituksena ole korvata olemassa olevia malleja, vaan luoda rinnalle uutta. Uusi asunto-osuuskuntamalli olisi yksi malli lisää rikastamaan asuntomarkkinoita. Vaikka uusi hallintamuoto itsessään ei ratkaise rakentamiseen ja asumiseen liittyviä ongelmia, voi se olla toimiva väline uuden luomiseen ja kehittämiseen. Lisäksi on huomattava, että nykyisiltä asunto-osuuskunnilta on paljon opittavaa, sillä ne ovat monesti ainutlaatuisia miljööltään ja ilmapiiriltään sekä sitoutumiseltaan ja asukasosallisuudeltaan. Nykyisten asunto-osuuskuntien asukkailla on ainutlaatuista tietoa kyseisestä asumismallista ja asunnoista. Myös tällaisia olemassa olevia pienemmän mittakaavan malleja tulee vaalia, vaikka uutta kehitettäisiinkin.

### *Uuden asunto-osuuskuntamallin kantavat näkökulmat*

Tämän tutkimuksen perusteella uuden mallin luomisessa ja toteuttamisessa on keskeistä kiinnittää huomiota toimintaympäristön ja yhteiskunnan muutoksiin (esim. systeemiajattelu ja symbioosit eri palveluiden välillä, kaupunkikeskukset, jakamistalous) ja näihin liittyviin mahdollisuuksiin. Esimerkiksi aikaisemmin asunto-osuuskuntamallin suosioon on vaikuttanut väestön ikääntyminen. Nyt väestön ikääntymisen lisäksi yhä useampi asuu yksin ja erilaisissa elämäntilanteissa. Lisäksi digitalisaatio on mahdollistanut uudenlaisen palveluistumisen ja yhteisöllisyyden, jotka ulottuvat kasvavassa määrin myös rakentamiseen ja asumiseen. Muun muassa tällaisten muutosten huomioiminen on oleellista. Uuden luomiseksi ja olemassa olevien mallien kehittämiseksi saatetaan tarvita näkökulman ja ajattelutapojen muutosta. Tämän tutkimuksen tulosten perusteella seitsemän tekijää, näkökulmaa tai ajattelutavan muutosta ovat erityisen keskeisiä rakentamisen ja asumisen mallien kehittämisessä ja uuden luomisessa.

Ensiksi on tärkeää tuoda esille, että **asunto-osuuskuntamallin keskeiset ominaisuudet** on ymmärrettävä tarkasti ja perusteellisesti. Osuuskunnan keskeisin kannustin syntyy omistajuusrakenteesta. On tärkeää ymmärtää, että asukkaat ovat osuuskunnan jäseniä eli yhdessä omistavat osuuskunnan. Osuuskunnan tarkoituksena on tuottaa etuja tai hyötyjä jäsenilleen, jotka myös käyttävät osuuskunnan palveluita. Täten hyödyt myös jakautuvat jäsenille palveluiden käyttämisen mukaan, mikä on otettava huomioon esimerkiksi bonusjärjestelmiä kehitettäessä. On ymmärrettävä, että voittoa tavoittelemattomuus ei tarkoita sitä, ettei toiminta olisi ammattimaista tai organisoitua, vaan sitä, että osuuskunta jakaa toiminnan mahdollisen ylijäämän jäsenilleen ja/tai investoi sen toimintansa kehittämiseen. Ylijäämä (voitto) ei siis suuntaudu organisaatiosta ulkopuolisille, erillisille sijoittajille. Silti mukana jäsenenä voi olla erilaisilla osuuksilla ja päätösvallaltaan erilaisia toimijoita. Erilaiset jäsenyydet ja niihin liittyvät päätösvallan määräytymisen seikat on huomioitava. Keskeistä on, että toimijoilla on yhteiset tavoitteet ja ymmärrys toiminnan tarkoituksesta.

Toiseksi on huomattava asunto-osuuskuntamallin ominaisuuksiin liittyen, että **omistajuusrakenteella on merkitystä**. Se, kuka ja miten organisaatio on omistettu, vaikuttaa toiminnan kannustimiin ja lopputuloksiin. Esimerkiksi vuokra- ja asumisoikeusmalleissa on saattanut syntyä rakenteellisia ongelmia omistajuuden suhteen, mikä on lisännyt esimerkiksi valvonnan tarvetta. Pelkkä lainsäädäntö ei riitä takaamaan toiminnan toivottuja lopputuloksia, vaan toiminnan tulisi perustua

tarkoituksenmukaiselle omistajuusrakenteelle, jossa asukas on keskiössä. Koska asunto-osuuskuntamallissa asukkaat omistavat osuuskunnan ja hyötyvät käyttäessään sen palveluita, voi tämä esimerkiksi vähentää tarvittavan valvonnan roolia ja asukkaiden epäluuloisuutta organisaation toimintaa kohtaan.

Kolmanneksi asunto-osuuskuntamalli painottaa **asukaslähtöisyyttä ja osallistumismahdollisuuksia**. Koska osuustoiminnan tarkoituksena on tuottaa etuja tai hyötyjä jäsenilleen, asukas osuuskunnan jäsenenä on toiminnan keskiössä. Keskeistä on myös ajatus siitä, että asumista kokonaisuudessaan tulisi kehittää asukkaasta käsin. Eri toimijoiden olisi siis kyettävä kehittämään rakentamista ja asumista kokonaisuutena niin, että se toimii asukkaan hyväksi.

Neljänneksi toimintaympäristön ja yhteiskunnan muutokset sekä asunto-osuuskuntamalli itsessään siirtävät näkökulmaa asumiseen **kokonaisvaltaisena järjestelmänä**. Asumiseen liittyy monia muita Suomessa ajankohtaisia muutoksia, kuten sosiaali- ja terveystuudistus. Myös asuminen ja työ linkittyvät kasvavassa määrin toisiinsa. Asuminen liittyy siis elämän muihin osa-alueisiin muodostaen kokonaisuuden ja toisaalta ollen osa kokonaisuutta. Lisäksi on tärkeää huomata, että asunto ei ole vain fyysinen asunto, vaan siihen voi liittyä sosiaalisia ja henkiseen ympäristöön ja ilmapiiriin liittyviä elementtejä. Fyysisen asumisen lisäksi esimerkiksi henkisellä ilmapiirillä on merkitystä asumisen ja elämänlaadun kannalta. Asumisen kehittämisessä saatetaan siis hyötyä kulttuurin muutoksesta. Asuminen, ihminen ja ihmisyys olisi käsiteltävä ja huomioitava kokonaisuutena.

Viidenneksi kokonaisvaltaiseen ajatteluun liittyy näkökulma **asumisesta palveluna**, pikemminkin kuin sijoitustoimintana. Rakentamisen ja asumisen mallien kehittämisessä ja mahdollisesti uuden luomisessa voisikin olla kantavana ajatuksena asuminen palveluna. Asumiseen tulisi sisällyttää palveluelementtejä aktiivisesti, ja asukas voisi esimerkiksi valita asumiseensa erilaisia, tarvitsemiansa tai haluamiansa palveluita. Tällaisia palveluita tulisi tarjota elinkaariajattelua hyödyntäen ihmisten arkea sujuvoittamaan ja elämänlaatua parantamaan. Palveluita voi olla esimerkiksi päiväkodeista, terveys- ja liikuntapalveluihin sekä kauppoihin.

Kuudenneksi asunto-osuuskuntamallissa keskeistä on **asumisen yhteisöllisyys**. Asunto-osuuskuntamalli sisältää yhteisöllisiä elementtejä. Yhteisöllisyys sanana on kuitenkin nykyään paljon hyödynnetty ja usein harhaanjohtava tai jopa väärinymmärretty. Yhteisöllisyyttä ei tulisi nähdä vain yhdestä näkökulmasta tai yhdenlaisena ilmiönä, sillä se voi olla erilaista eri konteksteissa ja eri ihmisille. On tärkeää ymmärtää, että yhteisöllisyys perustuu yksilöihin ja heidän toimintaansa eikä sulje yksilöitä pois. Se voi auttaa yksilöitä täyttämään omia tarpeitaan tavalla, joka ei myöskään sulje pois toisten mahdollisuuksia tehdä samoin. Yhteisöllisyyttä voi myös olla eri vahvuista, löyhästä tiiviiseen. Yhteisöllisyys ei siis tarkoita automaattisesti samaa asiaa kaikissa konteksteissa, vaan se on ihmisten yhdessä määriteltävissä.

Seitsemänneksi asunto-osuuskuntamalleihin tutustuminen on tuonut huomiota **asumisen innovatiivisiin ratkaisuihin**. Asunto-osuuskunta on innovatiivinen ja jatkuvasti kehittyvä malli. Se voi olla edelläkävijä rakentamisratkaisujen, ekologisuuden, arkkitehtuurin ja toimintatapojen osalta. Asunto-osuuskunnat voivat esimerkiksi

luontaisesti hyödyntää ekologisia energiaratkaisuja, rakentaa yhteisöllisyydelle tarkoituksenmukaisia tiloja ja piha-alueita sekä rakentaa tavalla, joka mahdollistaa asuntojen muokattavuuden elämäntilanteiden mukaan. Malli vaatii pitkän tähtäimen katsetta tulevaisuuteen sekä poliittista tahtotilaa ja valintoja, jotka tukevat innovatiivisuutta ja riskinottoa.

#### *Asunto-osuuskuntamallin käytännön soveltaminen*

Asunto-osuuskuntamallia ja sen tarjoamia näkökulmia voidaan hyödyntää käytännössä neljällä eri tavalla. Käytännössä mallin soveltaminen voi edetä ensinnä siten, että asunto-osuuskuntamallin periaatteita ja toimintatapoja sovelletaan nykyisten mallien, kuten aso-mallin, kehittämisessä. Asunto-osuuskuntamallista voidaan siis omaksua näkökulmia ja toimintatapoja olemassa olevan lainsäädännön puitteissa.

Toiseksi nykyisiä malleja voidaan muuttaa asunto-osuuskunniksi, kuten on tehty esimerkiksi Ruotsissa. Nykyisten mallien asukkaat voisivat toimia asunto-osuuskuntamallien asukasryhminä (esim. aso-asukkaat). Tähän soveltamismahdollisuuteen on kuitenkin suhtauduttava varovaisesti, sillä hallintamuodon muuttamisella voi olla monisyisiä vaikutuksia muun muassa asuntomarkkinoihin. Mahdollisuutta muuttaa malleja ja muuttamisen vaikutuksia tulisi tutkia tarkemmin ennen käytännön toteutusta.

Kolmanneksi olemassa olevat osuustoiminnalliset organisaatiot voivat toimialaliukumien kautta mahdollisesti toteuttaa asumista (Esim. OP, LähiTapiola, SOK ja alueosuuskaupat). Olemassa olevan osuustoimintaosaamisen ja -organisaatioiden hyödyntäminen olisi järkevää, sillä kyseisillä toimijoilla on jo toimivaa rakennetta ja osaamista. Tämä tukisi myös ajatusta sääntelemättömästä toiminnasta. Erityisesti alueosuuskaupat ja monialayhtiöt voisivat olla hyviä käynnistämään mallia, sillä niiden rooli sopisi hyvin asumiseen kokonaisvaltaisena järjestelmänä. Asuminen olisi merkittävä lisäosa niiden jäsenilleen tuottamiin palveluihin. Isojen organisaatioiden toiminta myös testaisi mallin markkinakestävyyttä ja käynnistymisen myötä muillekin toimijoille saattaisi tulla kannuste asunto-osuuskuntatoimintaan. Käytännön toteuttamisessa on kuitenkin lukuisia huomioitavia seikkoja liittyen esimerkiksi rahoituksen järjestämiseen ja infrastruktuuriin.

Neljänneksi voidaan perustaa kokonaan uusi asunto-osuuskuntaorganisaatio ja -verkosto. Uuden organisaation luominen ei ole mahdottomuus, mutta siihen liittyy kuitenkin suuria käytännön haasteita, riskejä ja ponnisteluja, kuten organisaation luominen, verkoston rakentaminen ja rahoituksen järjestäminen. Uusi toiminta vaatisi vahvan tahtotilan, vahvat taustajoukot ja systemaattista organisoitumista.

Käytännössä mallin kehittämisessä apuna voi olla kokeilucase, jollakin kasvukeskusalueella. Tässä tutkimuksessa tällaisena alueena tulee esille esimerkiksi Vantaa. Tällaisen alueen tulisi olla vetovoimainen esimerkiksi hyvien kulkuyhteyksien, toimivien palveluiden ja viihtyisän asuinympäristön ja -yhteisön muodossa. Mallin pilotoinnin kannalta nuoret olisivat asuntotarpeeltaan ja ennakkoluulottomuudeltaan potentiaalinen asukasryhmä (erityisesti mallin kehityksen alussa). Tällaisia ryhmiä

voisivat olla myös muut vastaavat ihmisryhmät, kuten nuoret lapsiperheet, yksin elävät ja vanhukset.

On tärkeää huomata, että asunto-osuuskuntamalli ja sen kantavat ajatukset luovat edellytyksiä eri sidosryhmien vahvalle yhteistyölle. Lisäksi tarvitaan koulutusta ja tietouden lisäämistä esimerkiksi sen suhteen, mitä asukkaiden jäsenyys ja omistus osuuskunnasta tarkoittaa. Kehittäminen vaatii myös tahtoa sekä aikaa ja muiden resurssien panostusta. On tärkeää ymmärtää, että asunto-osuuskuntamallin kehittäminen on pitkä prosessi sekä ajattelutapojen että käytäntöjen tasolla. Lisäksi myös asunto-osuuskuntamalli kohtaa käytännössä samanlaisia haasteita kuin muutkin mallit rakentamisen suhteen. Haasteina ovat tutkimuksen mukaan erityisesti maan hinta ja kaavoittaminen, normit ja säännöstö sekä pääoman hinta. Lisäksi haasteena ovat aktiivisen rakentamisen ja sen kustannustehokkuuden kehittämisen ja innovaatioiden aktiivisen hyödyntämisen mahdollistaminen.

### *Jatkotutkimus ja -kehitystarpeet*

Tässä tutkimuksessa on selvitetty asunto-osuuskuntamallia ja muodostettu uusi malli. Tutkimus on avannut näkökulmia, joita voidaan hyödyntää jatkotutkimuksissa ja -kehityksessä. Lisäksi tutkimus on tuonut tarpeen perehtyä aiheeseen yhä tarkemmin, sillä malliin liittyy lukuisia yksityiskohtia ja vaikutuksia monella eri tasolla.

Ensinnä on tarpeen paneutua tarkemmin asunto-osuuskuntamallin erilaisiin elementteihin. Koska malli on asukaslähtöinen, olisi selvitettävä tarkemmin mahdollisten asukkaiden tarpeita ja asukasprofiileja esimerkiksi kyselyjen avulla. Myös rahoituksen käytännön järjestäminen vaatii tarkastelua edelleen. Rahoituksen osalta voisi jatkossa esimerkiksi laskea oletetun rakentamistapauksen kustannuksia ja sitä, paljonko rahoitusta tarvittaisiin määrällisesti ja prosentuaalisesti eri lähteistä (oman pääoman sekä henkilökohtaisen ja yhtiön ulkoisen rahoituksen osuudet). Lisäksi asunto-osuuskunnan johtamiseen liittyy erityiskysymyksiä, joita jatkotutkimus voisi tarkastella. Esimerkiksi asukkaiden osallistuminen ja päätöksenteko sekä hallitustyöskentely ovat tutkimus- ja kehityksialueita, joiden yksityiskohtainen ymmärtäminen auttaa kehittämään ja toteuttamaan mallia edelleen. Osuustoimintatietoisuuden ja koulutuksen lisääminen ovat tärkeitä.

Toiseksi asunto-osuuskuntamallin näkökulmia nykyisten mallien kehittämiseen sovellettaessa täytyisi tarkastella sitä, miltä nykyiset mallit tulevaisuudessa näyttäisivät ja miten ne toimisivat. Lisäksi jos asunto-osuuskuntamallia halutaan hyödyntää niin, että olemassa olevia malleja muutettaisiin asunto-osuuskunniksi, täytyy tällaisten toimenpiteiden vaikutuksia arvioida tarkasti. Myös mahdollisen uuden mallin vaikutuksia esimerkiksi markkinoihin on tutkittava tarkasti. On pohdittava muun muassa, mitä mahdollisesti edullisempi tuotanto tarkoittaisi asuntomarkkinoille kokonaisuudessaan ja miten se vaikuttaisi olemassa oleviin rakentamiseen ja asumisen malleihin.

Kolmanneksi asunto-osuuskunnan ja asunto-osakeyhtiön suhdetta ja mahdollista yhteismallia olisi tutkittava ja kehitettävä edelleen. Jatkossa on tarpeen tutkia esimerkiksi, voisivatko asunto-osakeyhtiöt hyötyä niiden yhteisestä osuuskunnasta ja miten



organisointi olisi toteutettavissa tai voisiko asunto-osuuskuntamallia toteuttaa hyödyntäen asunto-osakeyhtiömallia paikallisen tason organisaationa.

Neljänneksi olisi tarpeen muodostaa käsitys asunto-osuuskunnan säännöstöstä ja luoda mallisäännöstö, joka myös auttaisi testaamaan mallia. Käytännön kokeiluissa voitaisiin hyödyntää tätä säännöstöä ja toisaalta myös kehittää sitä edelleen. Viidenneksi kokeilucase mahdollistaisi mallin käytännön luomisen ja kehittämisen. Kokeilujen avulla voidaan esimerkiksi tutkia malliin liittyviä toimintatapoja, haasteita ja mahdollisuuksia sekä kehitystarpeita edelleen.

# Lähdeluettelo

Abbott, M. & Doucouliagos, C. 1999. A long-run analysis of cooperative housing societies and housing construction in Victoria, Australia. *Australian Economic History Review*, 39(2): 114 – 132.

Akkanen, R-M. (2005). Osuuskunta-asuntoja tarvitaan kipeästi lisää. *Osuustoiminta-lehden Uusi osuustoiminta -liite*, 1/2005.

Alvesson, M. & Kärreman, D. (2000). Varieties of discourse: On the study of organizations through discourse analysis. *Human Relations*, 53(9), pp. 1125 – 1149.

Andersson, R. & Turner, L. M. 2014. Segregation, gentrification, and residualisation: From public housing to market-driven housing allocation in inner city Stockholm. *International Journal of Housing Policy*, 14(1): 3 – 29.

Andersson, A. & Tähtinen, T. 2016. Katsaus eurooppalaisiin asumisoikeusjärjestelmiin. PTT Työpapereita 179. Helsinki. Pellervon taloustutkimus PTT.

Avsec, F. & Stromajer, J. 2015. Development and socioeconomic environment of cooperatives in Slovenia. *Journal of Co-operative Organization and Management*, 3: 40 – 48.

Barszczak Sardinha, B.M. & Cagica Carvalho, M. 2007. Housing cooperatives in Portugal – The end of social purposes? *Revesco*, 91: 34 – 59.

Brandsen, T. & Helderma, J. 2012. The trade-off between capital and community: The conditions for successful co-production in housing. *Voluntas: International Journal of Voluntary and Nonprofit Organizations*, 23(4): 1139–1155.

Brattbakk, I. & Hansen, T. 2004. Post-war large housing estates in Norway – Well-kept residential areas still stigmatised? *Journal of Housing and the Built Environment*, 19, 311 – 332.

Brown, C. (2007). *Economic Theories of Entrepreneurship: A systematic Review of the Literature*. Cranfield University.

Coimbra, J. & Almeida, M. 2013a. Challenges and benefits of building sustainable cooperative housing. *Building and Environment*, 62: 9 – 17.

Coimbra, J. & Almeida, M. 2013b. Achieving cost benefits in sustainable cooperative housing. *Buildings*, 3: 1 – 17.

Cooper, M. & Rodman, M. 2000. Some consequences of economic and political change for a Toronto housing cooperative. *Canadian Journal of Urban Research*, 9(2): 52-68.

Crabtree, L., Blunden, H., Milligan, V., Phibbs, P. Sappideen, C. & Moore, N. 2012. Community land trusts and indigenous housing options. *AHURI Final Reports*, 185.

- Dreier, P. & Hulchanski, J.D. 1993. The role of nonprofit housing in Canada and the United States: Some comparisons. *Housing Policy Debate*, 4(1): 43 – 80.
- Ekonen, M. & Forsström-Tuominen, H. 2016. Ihmiset tekevät tolkkua joka tapauksessa: Kohti yhteistä ymmärrystä liiketoiminnan tarkoituksesta. Teoksessa Tee tästä nyt tolkkua! Tolkunteko suomalaisissa yrityksissä. Toim. Hakola, L. VTT Technology 269. Espoo, Finland. VTT Technical Research Centre of Finland Ltd.
- Eskola, J. & Suoranta, J. 2000. *Johdatus laadulliseen tutkimukseen*. Tampere. Vastapaino.
- Fredriksson, P. (1993). Asumisoikeusasumisen suomalainen malli. Asuntohallitus, tutkimus- ja suunnitteluosasto, asuntotutkimuksia, 19: 1993. Painatuskeskus Oy: Helsinki.
- Fruet, G.M. 2005. The low-income housing cooperatives in Porto Alegre, Brazil: A state/community partnership. *Habitat International*, 29: 303–324.
- Ganapati, S. 2008. A century of differential evolution of housing co-operatives in Mumbai and Chennai. *Housing Studies*, 23(3): 403 – 422.
- Ganapati, S. 2010. Enabling housing cooperatives: Policy lessons from Sweden, India and the United States. *International Journal of Urban and Regional Research*, 34(2): 365 – 380.
- Ghadban, S.S. 2014. Housing cooperatives in the Palestinian territories: Development and current practice. *Open House International*, 39(1): 69 – 81.
- Gioia, D.A., Corley, K.G., & Hamilton, A.L. (2013). Seeking qualitative rigor in inductive research: Notes on the Gioia methodology. *Organizational Research Methods*, 16(1), pp. 15 – 31.
- Goodman, A.C. & Goodman, J.L.Jr. 1997. The co-op discount. *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 14: 223 – 233.
- Gray, J., Marcus, J. & Carey, J.M. 2005. A model worth considering for affordable homeownership and strengthened communities: Cooperative housing. *Journal of Housing and Community Development*, 62(6): 20 – 24.
- Haring, D.K. 1981. Collective production and provision: The cooperative approach. *The American Behavioral Scientist*, 24(4): 495 – 518.
- Hauge, Å.L., Magnus, E., Denizou, K. & Oyen, C.F. 2012. The meaning of rehabilitation of multi-storey housing for the residents. *Housing, Theory and Society*, 29(4): 358 – 381.
- Hirsjärvi, S. & Hurme, H. (2001). *Tutkimushaastattelu: Teemahaastattelun teoria ja käytäntö*. Helsinki: Yliopistopaino.
- Hjalmarsson, E. & Hjalmarsson, R. 2009. Efficiency in housing markets: Which home buyers know how to discount? *Journal of Banking and Finance*, 33: 2150–2163.

- Huhtamies, M. (1991). 70-vuotias Asunto-osuuskunta Käpy. Helsingin yliopiston historian laitoksen julkaisu: Helsinki.
- Huron, A. 2015. Working with strangers in saturated spaces: Reclaiming and maintaining the urban commons. *Antipode*, 47(4): 963–979.
- Lai, L.W.C., Chau, K.W. & Kwong, J.W.Y. 2012. Surrendering the environment for capital gain and Olson's group theory: A case study of the dissolution of housing cooperative societies in Hong Kong. *Habitat International*, 36: 261 – 267.
- Lang, R. & Novy, A. 2014. Cooperative housing and social cohesion: The role of linking social capital. *European Planning Studies*, 22(8): 1744 – 1764.
- Larsen, H.G. & Lund Hansen, A. 2015. Commodifying Danish housing commons. *Human Geography*, 97(3): 263–274.
- Leavitt, J. & Saegert, S. 1988. The community-household: Responding to housing abandonments in New York City. *Journal of the American Planning Association*, 54(4): 489 – 500.
- Lehtinen, I. (2016). Vuokramarkkinoilla sanoista tekoihin. *Tieto & Trendit: Talous- ja hyvinvointikatsaus*, 3/2016, 30 – 33. Tilastokeskus: Helsinki.
- Leivonen, J., Huttunen, A., Hyvönen, O., Isopuro, A., & Hakala, A. (1969). Asunto-osuuskuntakomitean mietintö. *Komiteamietintö 1969*: B 57.
- Leviten-Reid, C. & Campbell, R. 2016. Volunteer roles and the benefits of volunteering: An examination of nonprofit housing cooperatives. *Community Development*, 1: 1 – 17.
- Low, S. 2012. A multi-disciplinary framework for the study of private housing schemes: Integrating anthropological, psychological and political levels of theory and analysis. *GeoJournal*, 77: 185–201.
- Miceli, T.J., Sazama, G.W. & Sirmans, C.F. 1998. Managing externalities in multi-unit housing: Limited equity cooperatives as alternatives to public housing. *Journal of Policy Modeling*, 20(5): 649–668.
- Newbert, S.L. (2007). Empirical research on the resource-based view of the firm: An assessment and suggestions for future research. *Strategic Management Journal*, 28, pp. 121- 146.
- Nilsson Motevasel, I. 2006. Senior housing in Sweden—A question of class differences and collective aging. *Journal of Housing for the Elderly*, 20(3): 77 – 93.
- Nolan, J.E. & Blaine, T.W. 2001. Rural cooperative housing for older adults: An emerging challenge for extension educators. *Journal of Extension*, 39(2): 1 – 10.
- Noterman, E. 2016. Beyond tragedy: Differential commoning in a manufactured housing cooperative. *Antipode*, 48(2): 433–452.

- O'Hara, G. 2008. Applied socialism of a fairly moderate kind: Scandinavia, British policymakers and the postwar housing market. *Scandinavian Journal of History*, 33(1): 1–25.
- Procupez, V. 2008. Beyond home: Forging the domestic in shared housing. *Home Cultures*, 5(3): 327 – 348.
- Rao, N. 2013. Community, urban citizenship and housing in Bombay, ca. 1919–1980. *Journal of South Asian Studies*, 36(3): 415 – 433.
- Richard, J. & van Wyk, J. 2013. Ideological leaning and praxis of housing cooperatives in South Africa: Matters arising. *Australasian Journal of Construction Economics and Building*, 13(2): 54 – 66.
- Robertsen, K. & Theisen, T. 2011. The impact of financial arrangements and institutional form on housing prices. *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 42: 371–392.
- Rondinelli, D.A. 1990. Housing the urban poor in developing countries: Other policy options for national shelter strategies are examined since conventional ones are inadequate. *The American Journal of Economics and Sociology*, 49(3): 257 – 270.
- Ruonavaara, H. 2005. How divergent housing institutions evolve: A comparison of Swedish tenant co-operatives and Finnish shareholders' housing companies. *Housing, Theory and Society*, 22(4): 213–236.
- Saegert, S. & Benítez, L. 2005. Limited equity housing cooperatives: Defining a niche in the low-income housing market. *Journal of Planning Literature*, 19(4): 427 – 439.
- Sazama, G.W. 2000. Lessons from the history of affordable housing cooperatives in the United States: A case study in American affordable housing policy. *American Journal of Economics and Sociology*, 59(4): 573 – 608.
- Simpanen, T. (1992). Asumisoikeusjärjestelmällä on osuustoiminnan juuret. *Osuustoimintalehti*, 5/1992, 20 – 23.
- Skifter Andersen, H., Andersson, R., Wessel, T., & Vilkama, K. 2016. The impact of housing policies and housing markets on ethnic spatial segregation: Comparing the capital cities of four Nordic welfare states. *International Journal of Housing Policy*, 16(1): 1 – 30.
- Sorvoll, J. & Bengtsson, B. 2016. The Pyrrhic victory of civil society housing? Cooperative housing in Sweden and Norway. *International Journal of Housing Policy*, 1: 1 - 19.
- Sousa, J. & Quarter, J. 2004. Converting a public housing project into a tenant-managed housing co-operative: A Canadian case study. *Journal of Housing and the Built Environment*, 19: 187–198.
- Sousa, J. & Quarter, J. 2005. Atkinson housing co-operative: A leading edge conversion from public housing. *Housing Studies*, 20(3): 423–439.

Sukumar, G. 2001. Institutional potential of housing cooperatives for low-income households: The case of India. *Habitat International*, 25: 147 – 174.

Thériault, L., Leclerc, A., Wisniewski, A.E., Chouinard, O. & Martin, G. 2010. “Not just an apartment building”: Residents’ quality of life in a social housing co-operative. *Canadian Journal of Nonprofit and Social Economy Research*, 1(1): 82 – 100.

Tiihonen, A. (2016). Kaupungistuminen etenee – löytyykö kaikille sopiva asunto? *Tieto & Trendit: Talous- ja hyvinvointikatsaus*, 3/2016, 24 – 29. Tilastokeskus: Helsinki.

Tranfield, D., Denyer, D., & Smart, P. (2003). Towards a methodology for developing evidence-informed management knowledge by means of systematic review. *British Journal of Management*, 14(3), pp. 207-222.

Wasylishyn, C. & Johnson, J.L. 1998. Living in a housing co-operative for low income women: Issues of identity, environment and control. *Social Science and Medicine*, 47 (7): 973 – 981.

# Liitteet

## LIITE 1: Haastattelukysymykset

Päivämäärä:

Nimi:

Ammatti:

1. Kertoisitteko itsestänne? Kuka olette?
2. Minkälainen tausta teillä on rakentamiseen ja asumiseen liittyen?
3. Minkälaiset rakentamisen ja asumisen mallit ovat olleet yleisiä Suomessa? Miksi nämä mallit ovat olleet yleisiä?
4. Minkälaiset toimintaympäristön muutokset vaikuttavat rakentamisen ja asumisen mallin valintaan?
5. Minkälaiset muutokset mahdollisesti tekevät asunto-osuuskuntamallista varteenotettavan mallin?
6. Minkälaisia ovat nykyisin käytössä olevat asunto-osuuskunnat Suomessa?
7. Minkälaisiin tarpeisiin tai tilanteisiin asunto-osuuskuntamalli voisi mielestänne vastata?
8. Minkälaisia hyviä puolia asunto-osuuskuntamalliin liittyy? Minkälaisia huonoja puolia malliin liittyy?
9. Minkälaisia (lainsäädännöllisiä, rahoitukseen liittyviä) tarpeita ja mahdollisuuksia asunto-osuuskuntamallin hyödyntämiseen liittyy?
10. Mitä pitäisi erityisesti huomioida mahdollista asunto-osuuskuntamallia muodostettaessa?
11. Mitä muuta teille tulee mieleen asunto-osuuskuntiin liittyen? Onko vielä jotakin, mitä olisi pitänyt kysyä aiheeseen liittyen?

## **LIITE 2: Työpajakysymykset**

### Kierros 1

1. Mitä ajatuksia osuuskuntaselvityksen esittely herätti?
2. Mihin nykyisiin kipupisteisiin tai kehityskohteisiin asunto-osuuskuntamalli voisi vastata?
3. Minkälaisia mahdollisuuksia asunto-osuuskuntamallissa voisi olla muihin malleihin verrattuna?

### Kierros 2

1. Asukkaan näkökulma: Ketkä asunto-osuuskunnissa asuisivat? Mihin asukkaiden tarpeisiin malli vastaisi?
2. Osuuskuntamanageroinnin näkökulma: Miten asunto-osuuskuntamalli tulisi organisoida ja johtaa? Miten taataan ammattimainen johtaminen?
3. Rahoituksen näkökulma: Minkälainen olisi asunto-osuuskunnan rahoitusmalli?
4. Lainsäädännön näkökulma: Minkälaisia laillisia reunaehtoja ja muutostarpeita mallille on?