



Loppuraportti

29.6.2022

Toteutettavuusselvitys:

Ikääntyneille suunnattu rakentamisen uudiskohde osuuskuntamallilla

Samuel Kopperoinen

Kari Sainio

Piritta Koskinen

Jussi Aalto

Sisällysluettelo

LOPPURAPORTTI	1
1. Projektin tausta ja tavoitteet	3
2. Tärkeimmät työvaiheet	3
3. Jämsän vanhaintuki ry:n ongelmat	8
4. Saneerauskohteen toteutettavuuden selvittäminen	9
5. Esteettömien asuntojen tarjonnan lisääminen	11
6. Hankkeen jatkosta päättäminen ja organisointi	12
7. Jatkoselvittelyä vaativat kysymykset teemoittain	14
Kannattavuuslaskelma	14
Hallinto- ja rahoitusmuoto	14
Hankkeen organisointiin liittyvät kysymykset	15
8. Hankkeessa syntyneet hyvät käytännöt toimintatavat ja ratkaisut	16
9. Kokemuksia hankkeesta	17
10. Kehitystyön aikana laaditut raportit ja selvitykset	18

1. Projektin tausta ja tavoitteet

Jämsän kaupunki julkaisi 27.7.2021 päivätyn tarjouspyynnön, joka oli otsikoitu: "Toteutettavuusselvitys: ikääntyneille suunnattu rakentamisen uudiskohde osuuskuntamallilla". Tarjouspyynnön mukaan: **"Hankkeen toimenpiteenä tullaan toteuttamaan toteuttamisselvitys, jossa selvitetään, onko Jämsässä edellytyksiä toteuttaa ikääntyneille suunnattu osuuskuntamuotoinen rakentamisen uudiskohde."**

Ennen tarjouspyyntöä Ympäristöministeriö oli myöntänyt Jämsän kaupungille erityisavustuksen ikääntyneiden asumisen toimenpideohjelmasta. Toteutettavuusselvitys oli osa avustuksella rahoitettavaa senioriasumisen kehittämishanketta. Hankkeen taustalla oli Jämsään suunniteltu senioreille suunniteltu asumisoikeusyhdistys. Suunnitelmat yhdistyksen perustamiseksi kariutuivat, kun hankkeelle ei saatu ARA:n rahoitusta. Seuraavaksi päädyttiin selvittämään mahdollisuuksia osuuskuntamuotoisen uudishankkeen toteuttamiselle.

Toteutettavuusselvitys koostui kymmenestä eri tehtäväkokonaisuudesta, jotka koskivat kysynnän selvittämistä, tontin valintaa, uudiskohteen suunnittelua, kustannusten arviointia, osuuskuntamallien kartoitusta, rahoituksen vaihtoehtojen selvittämistä ja asuntojen kysynnän selvittämistä koemarkkinoinnin keinoin.

2. Tärkeimmät työvaiheet

Pelarcon Oy ja FCG Oy voittivat tarjouskilpailun. Työ hankkeen toteuttamiseksi alkoi syyskuussa 2021.

1. Tulevien asukkaiden tarpeiden kartoitus

Hankkeen aikana senioriasuntojen kysyntää selvitettiin monipuolisesti määrällisten ja laadullisten menetelmien avulla. Ennen hankkeen alkua toteutettiin verkossa kysely, jossa selvitettiin asuntojen kysyntää avoimilla ja monivalintakysymyksillä. Hankkeen aikana toteutettiin asumisen työpajoja sekä muotoiluluotain-menetelmällä tehty tutkimus asumisen toiveista. Sen tärkeimmät havainnot ryhmittäin olivat seuraavat:

- **Kotiin liittyviä havaintoja:** Aamiainen on päivän tärkein ateria ja tärkeä hetki, valoisuus asunnoissa on tärkeää. TV on ikkuna maailmaan ja sen luonteva sijoittelu tärkeää. Rollaattorin mahtuminen eteiseen tärkeää ja kylpyhuoneen tulee olla tilava, jotta suihkutuoli ja pyörätuoli mahtuvat. Vessa tarvitaan lähelle makuuhuonetta, parvekkeella tärkeää voida kasvatella kukkia ja saada koristella sitä. Useilla on toiveissa oma sauna, ja kaunis maisema asuntojen ikkunasta olisi suotavaa
- **Sujuvan liikkumisen kannalta tärkeitä ratkaisuja ovat:** automaattiovet, sisäänkäynti katutasossa tai loivaa luiskaa pitkin, hissi, joka kuljettaa myös kellarikerrokseen sekä tilavat valoisat porraskäytävät, joissa on kaide molemmilla puolilla. Lisäksi

mahdollisuus pukea nastakengät eteisessä hyvällä penkillä ja säilyttää kenkiä aula-
lassa on tärkeitä arjen helpottavia seikkoja, samoin seinästä taitettavat levähdys-
tuolit porrastasanteilla, joissa voi myös istuskella kuulumisia vaihtaen.

- **Yhteisiä palveluja voisivat olla:** mahdollisuus käyttää yhteistä pyöräkelkkaa tai sähköpyörää, yhteinen asukashuone, jossa on palveluna ylläpidetty tietokone tai kaksi asioiden hoitoon ja mahdollisuus kutsua lapsia ja lastenlapsia yhteistilaan. Palveluista halutaan maksaa käytön mukaan
- **Pihasta kerrottua:** mahdollisimman luonnollinen piha, puista ja pensaista tulisi saada varjoa kesähelteillä. Terrassi(katos) ja pientä viljelymahdollisuutta voisi olla.

Laadullisten menetelmien jälkeen toteutettiin vielä sähköinen kysely, jolla tarkennettiin viitesuunnittelun kannalta tärkeimpiä kysymyksiä erityisesti asuntojakaumaa.

2. Kaupungin tonttitarjonnan kartoitus

Jämsän kaupungin omistamista tonteista potentiaalisimmaksi osoittautui entisen Seppolan koulun tontti. FCG laati tuolle tontille viitesuunnitelmat. Suunnitelmissa kyettiin toteuttamaan varsin merkittävä määrä kyselyissä esille nousseista toiveista ja tavoitteista. Tontin sijainti oli hankkeen kannalta ihanteellinen.

3. Uudiskohteen viitesuunnitelmat

Seppolan koulun tontille laadittiin viitesuunnitelmat FCG:n toimesta. Suunnitelmien laatimisesta vastasi Risto Ala-Aho.

4–6 tehtäväkokonaisuudet käsitellään myöhemmin.

8. Asuminen palveluna ja lisäpalvelut

Pelarcon laati 11.2. Jämsän kaupungille selvityksen asumiseen liittyvistä tukipalveluista. Koska suunniteltu kohde sijoittuu aivan Jämsän keskustaan, hankkeessa voidaan tukeutua keskusta-alueen julkisiin ja yksityisiin palveluihin. Myöskään ulos vuokrattavalle tilalle ei selvityksen mukaan ollut tarvetta. Siksi selvityksessä keskitettiin asukkaiden yhteistilaan ja sen käyttöön.

Tuon työvaiheen tärkeimmät johtopäätökset olivat seuraavat:

- Luonnossuunnitelmiin varataan tila, joka on kaikkien asukkaiden yhteisessä käytössä.
- Tilaa ei ole tarkoitus vuokrata pysyvästi ulkopuoliselle palveluntuottajalle. Tilaa ei ole tarpeen varustella siten, että se voi toimia pysyvänä työpaikkana. Palveluiden tuottaminen voi tilapäisesti estää tilan muun käytön. Nämä asiat sovitaan yhteisesti.
- Tilat kootaan yhteen kokonaisuuteen saunatilojen yhteyteen.
- Tiloihin sisältyvä keittiö varustetaan samaan tasoon kuin asunnot.

Tulevien asukkaiden kanssa keskustellaan erikseen tilojen käyttötavoista, varustelusta ja käytön säännöistä.

7. ja 9. Yhteisöllisen asuntokohteen hallinnointimallin valinta ja toteutettujen osuuskuntahankkeiden sääntömallien arviointi

Osuuskuntamallien ja hankkeen rahoittamisen selvittäminen osoittautui

huomattavasti arvioitua työläämmäksi kokonaisuudeksi. Hanketta käynnistettäessä osuuskuntamallilla oli valmistunut Asumisosuuskunta Koskelan Lehmus Helsinkiin ja Asunto-osuuskunta Pöllökartano Pälkäneelle. Rakennustyöt olivat käynnissä Asunto-osuuskunta Järvenpään Silkissä. Suunnitteilla oli useita asunto-osuuskuntia. ARA oli myöntänyt kehittämisrahaa yhteensä 20 kokeiluhankkeelle. Kuntarahoitus oli päättänyt rahoituksen myöntämisestä Järvenpään Silkille sekä Oulaisiin perustetulle Asunto-osuuskunta Oulaisten Senioriyykköselle.

Selvitystyön perusteella ei löytynyt sääntömallia, joka olisi sopinut jatkokehittämisen pohjaksi. Suurimmat ongelmat liittyivät erilaisten mallien rahoitettavuuteen.

10. Rahoituksen selvittäminen

Selvitystyön käynnistyessä oli arvio, että toteutettujen osuuskuntahankkeiden perusteella olisi ollut mahdollista löytää toimiva malli Jämsään toteutettavalle uudishankkeelle. Näin ei käynyt. Keskeinen vaikuttaja asiassa oli se, että helmikuussa 2022 Kuntarahoitus ilmoitti, ettei se lainoita lainkaan asunto-osuuskuntia.

Kuntarahoituksen päätöksen taustalla oli tulkinta siitä, että asunto-osuuskuntien rahoittamiseen liittyy kuluttajarahoituksen piirteitä, eikä kuluttajarahoitusta kuulu lainkaan kuntarahoitukselle mahdolliseen toimintaan. Siksi kuntarahoitus ei jatkossa osuuskuntahankkeita rahoita. Päätökseen vaikutti myös se, että osuuskuntahankkeet ovat keskenään varsin erilaisia ja vakiintumattomia.

Tässä vaiheessa kävi varsin selväksi, että hankkeen alkuperäistä tavoitetta rakentaa Jämsään osuuskuntamuotoinen uudiskohde ei voida toteuttaa.

Keväällä 2022 ARA päätti, että se keskeyttää toistaiseksi asukaslähtöisiä asunto-osuuskuntien rahoittamisen. Taustalla oli rakennuskustannuksiin liittyvä epävarmuus ja käynnissä olevien osuuskuntahankkeiden rahoituksen vaikeudet. ARA oli myöntänyt valtion takauksen hankkeille, mutta ne eivät saaneet lainaa pankista tai muulta rahoittajalta. ARA:n päätös pienensi entisestään mahdollisten vaihtoehtojen määrää.

ARA:n ja Kuntarahoituksen päätösten jälkeen oli selvää, että hankkeen saaminen eteenpäin tuli edellyttämään kaupungin vahvaa mukanaoloa hankkeessa. Rakennustöiden käynnistymisen ehtona tulee olemaan kaupungin omavelkainen takaus asumisyhteisön lainoista. Käytännössä tästä seuraa se, että yhteisön tulee olla kaupungin määräysvallassa ja se yhdistellään kaupunkinkonserniin. Jos Jämsän kaupunki on tällaiseen valmis, silloin hankkeen rahoittaminen on mahdollista myös Kuntarahoituksen kautta.

Osuuskuntamuotoa oli perusteltu sillä, että se mahdollistaa asukkaiden oman rahoitusosuuden käyttämisen hankkeen rahoittamiseen ja sillä tavalla pienentää kaupungin vastuita. Jos asuntohankkeeseen liittyvät vastuu ovat kokonaisuudessaan

kaupungin vastuulla, ero perinteiseen vuokra-asuntojen tuottamiseen on pieni ja on tarkoituksenmukaisempaa käyttää tuttuja ja vakiintuneita välineitä omistuksen järjestämiseen. Toki näissä tilanteissa asuntojen vuokraus tulee toteuttaa sosiaalisen tarkoituksenmukaisuuden perusteella. Ulkoapäin tapahtuva tarveharkintaan perustuva asukasvalinta ei ole lainkaan tarkoituksenmukainen tapa, jos tavoitteena on luoda yhteisöllinen asumismuoto.

Rahoitusta koskevissa selvityksissä varsin suureksi kysymykseksi on noussut omistusosuuden jälkimarkkinat. Kuka omistusosuuden ostaa, kuinka paljon siitä maksetaan ja liittyykö maksusaamiseen epävarmuutta. Asukkaiden kanssa käydyissä keskusteluissa asumisoikeusjärjestelmästä tuttu malli, jossa omarahoitusosuus palautetaan asumisjakson päättyessä rakennuskustannusindeksillä korotettuna, vaikutti kaikkein houkuttelevimmalta.

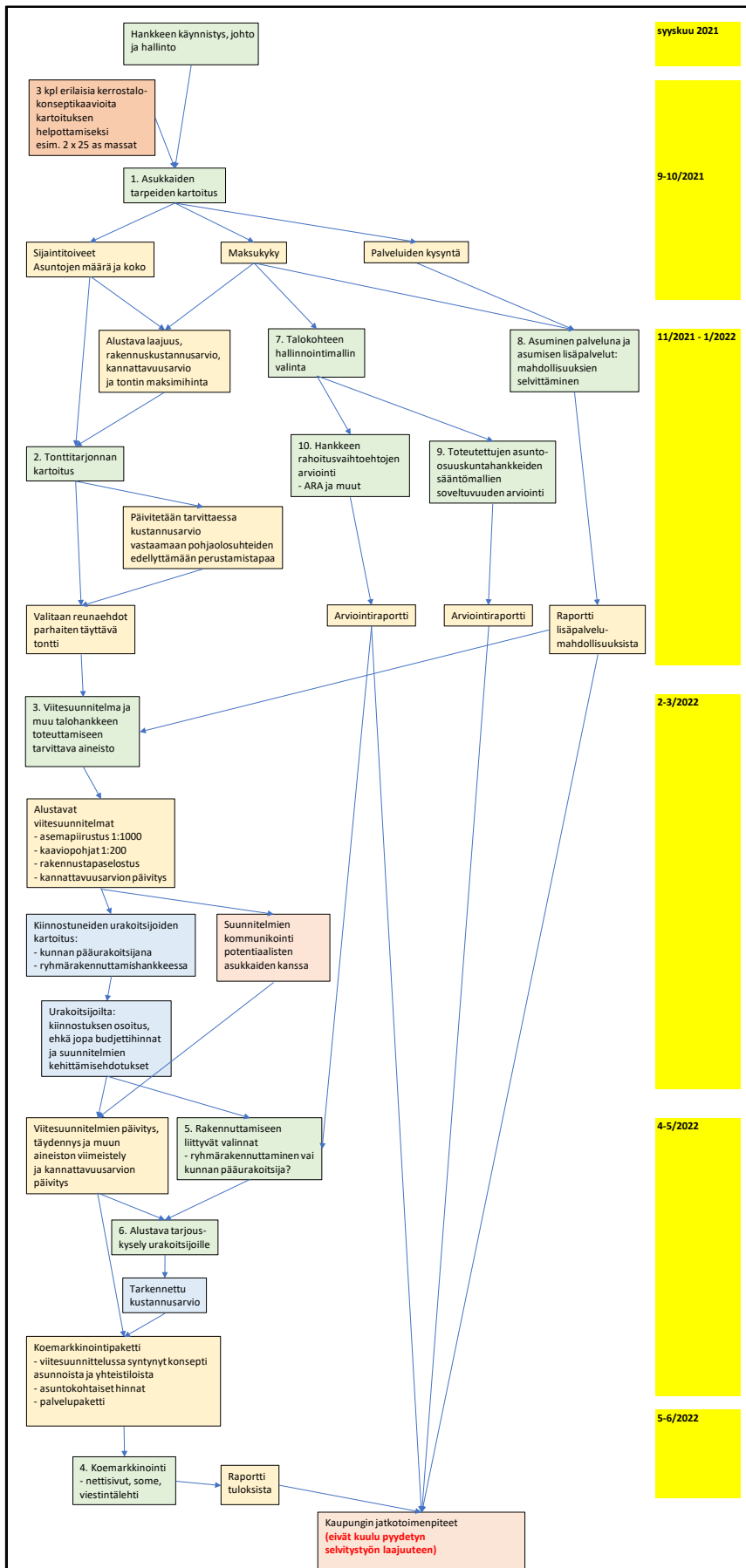
ARA:n kanssa selvitettiin mahdollisuutta toteuttaa hanke asumisoikeuskohteena. Tähän vastaus oli kuitenkin kielteinen. ARA:n toimintaa ohjaavan käyttösuunnitelman mukaan uusia asumisoikeuskohteita rahoitetaan vain kasvukeskuksiin. Asumisoikeuslaissa määritellään lisäksi, että asumisoikeuteen viittaavia termejä voidaan käyttää vain tuon lain mukaisista sopimuksista. Siksi markkinoinnissa päädyttiin käyttämään termiä ”pääomaturvattu omistusasunto”.

Asumisoikeuslaki mahdollistaa lain soveltamisen myös niin, ettei hankkeeseen haeta valtion pitkää korkotukilainaa. Tällöin järjestelystä käytetään vakiintuneesti termiä vapaarahoitteinen asumisoikeus. Tiedossa ei ole, että tällaisia kohteita olisi toteutettu yhtään kappaletta.

Vapaarahoitteinen asumisoikeus on varsin varteenotettava toteutusmuoto. Käytännössä se vastaa mallia koskeviin tavoitteisiin.

- Asukkaiden omarahoitusosuuksia voidaan käyttää hankkeen rahoittamiseen, joka pienentää kaupungin vastuita.
- Asukkaiden omarahoitusosuudella voidaan perustella sitä, ettei asukasvalinnan ole tarpeen perustua tarkoituksenmukaisuusharkintaan vaan asukas yhteisöllä itsellään voi olla merkittävä rooli asuntojen markkinoinnissa.
- Kaupungin mukanaolo varmistaa asukkaille maksujen palautuksen asumisjakson päättyessä. Siltä osin sijoitettu pääoma on turvattu.

Vapaarahoitteinen asumisoikeus vaatii kuitenkin jonkin verran jatkoselvittelyä ennen hankkeen käynnistämistä. Lisäksi siihen tarvittavat sopimukset tulee laatia erikseen. Niissä voidaan pitkälti hyödyntää vakiintuneita asumisoikeussopimuksia. Sopimuksissa on huomioitava, että asumisoikeusyhtiöllä on tietyin edellytyksin oikeus purkaa asumisoikeussopimukset ja ottaa asunnot muuhun käyttöön.



3. Jämsän vanhaintuki ry:n ongelmat

Ennen selvityshankkeen käynnistymistä oli tiedossa, että Jämsässä oli paljon tyhjiä vuokra-asuntoja. Kaupungin kokonaan omistama yhtiö Koy Jämsänmäki oli jo pitkään tehnyt toimenpiteitä käyttöasteen parantamiseksi. Kokonaisia kiinteistöitä oli myyty ja purettu. Määrällisestä tarjonnasta huolimatta esteettömistä ikäihmisille sopivista asunnoista oli pulaa. Lisäksi ennusteiden mukaan niiden tarve on selvässä kasvussa, kun ikääntyvän väestön määrä paikkakunnalla kasvaa. Uudiskohteen arveltiin olevan kestävä ja tarkoituksenmukainen tapa tuottaa uusia esteettömiä asuntoja, joille on paikkakunnalla tarvetta.

Vuoden aikana Jämsässä toimiva Jämsän vanhaintuki ry:n taloudelliset vaikeudet pahenivat. Yhdistys on kaupunkikonserniin kuuluva yhteisö, joka omistaa kolme kiinteistöä. Niissä olevat asunnot se on Jämsän Terveys Oy:n kautta vuokrannut senioreille palveluasunnoiksi. Yhdistyksen taloudelliset vaikeudet pahenivat ja kaupunki joutui myöntämään sille käyttöpääomaa. Keskeinen syy haasteisiin oli tyhjien asuntojen määrä yhdistyksen omistamissa kiinteistöissä. Tässä tilanteessa uudiskohteen suunnitteluun kohdistettiin merkittävää kritiikkiä. Lisäksi kaupunginhallitus edellytti, että vanhaintuen tilanne selvitetään kokonaisuudessaan.

Pelarcon Oy laati toukokuussa 2022 Jämsän vanhaintukea koskevan tilanneanalyysin ja toimenpide-ehdotukset. Toimenpide-ehdotus nro 3 sisälsi ehdotuksen osoitteessa Terveyskuja 1 sijaitsevan asuntokohteen muuttamiseksi yhteisölliseksi ikäihmisten asuntokohteeksi.

4. Saneerauskohteen toteutettavuuden selvittäminen

Näiden tietojen perusteella projektiryhmä päätti, ettei alkuperäiseen projektisuunnitelmaan kuuluneita uudiskohteen toteuttamiseen liittyviä tehtäviä jatketa. Projektisuunnitelmaan sisältyneet tehtäväkokonaisuudet 4–6 (koemarkkinointi, rakentamiseen liittyvät valinnat ja alustava tarjouskysely urakoitsijoille) suunniteltiin uudelleen. Näiden tehtävien sijasta päätettiin tehdä kuntoarvio Terveyskujan kiinteistöstä, laatia arvio tarvittavista toimenpiteistä ja saneerauksen kustannuksista. Niiden pohjalta tehtiin hanketta koskeva esittelymateriaali.

Toimenpiteet toteutettiin yhdessä FCG:n, Pelarconin ja Jämsän kaupungin edustajien kanssa. Syntyneitä tuotoksia esiteltiin kuluttajille 14.6. pidetyssä tilaisuudessa, jossa paikalla oli 22 osallistujaa.



Tilaisuuden järjestelyyn kohdistui useita haasteita. Ensimmäinen oli viestinnällinen. Hankkeessa oli suunniteltu uudiskohdetta. Sen vaihtuminen saneerauskohteeseen ei ennakolta arvioiden ollut hankkeesta kiinnostuneille positiivinen uutinen. Myös kohteen sijainti vaihtui kauemmas Jämsän keskustasta.

Toinen merkittävä haaste liittyi aikatauluun. Tilanneanalyysi käsiteltiin kaupunginhallituksessa vasta kesäkuun alussa ja se julkistettiin vasta käsittelyn yhteydessä. Terveyskujan asukkaiden ja kiinteistössä toimivien työntekijöiden näkökulmien huomioiminen vaikeutti keskeneräisisten suunnitelmien julkistusta ja uutisointia.

Tilaisuuden osallistujilta kerätty palaute oli varovaisen myönteistä. Hankkeen puitteissa toteutetuissa kyselyissä on useita kertoja noussut esille kiinnostus yhteisölliseen senioriasumiseen Jämsässä. Toiveissa on oma asunto, johon liittyisi mahdollisuus käyttää taloyhtiön yhteistä olohuonetta. Lisäksi kaivataan yhteisiä hetkiä ja yhteistä toimintaa. Tällaista asumismuotoa Jämsässä ei ole tarjolla.

Kyselyissä on esille noussut vahva kiinnostus omistus- ja vuokra-asumisen väliin. Tehtyjen selvitysten pohjalta esittelymateriaaliin oli koottu omistusasumista lähellä olevan asumismuodon pääpiirteet. Se oli kuvattu seuraavalla tavalla:

Vaihtoehto B

Pääomaturvattu omistusasunto

- Osuuskunta tai Kiinteistöosakeyhtiö
- Jäsenenä asukkaat ja Koy Jämsänmäki
 - *Jämsänmäellä määräysvalta ja kuuluu kaupungin konserniin*
- Asukkaiden omarahoitusosuus 30%
- Lainan määrä 70%, laina-aika 20-25v
- **Pääomaturvattu; Koy Jämsänmäki sitoutuu palauttamaan omarahoitusosuuden asumisjakson päättyessä**

Tällaisessa asumismuodossa asukkaiden omarahoitusosuus olisi 20-30.000 euroa. Kuukausittain perittävät vuokrat olisivat Kelan asumistukirajoissa. Kelan hyväksymä kohtuullisen asumismenon yläraja Jämsässä yhden hengen kotitaloudelle on noin 600 euroa.

Tilaisuudessa heräsi paljon keskustelua saneeraushankkeessa avoinna olevista kysymyksistä. Mitä remontissa tehdään, mitkä remontin kustannukset ovat? Tilaisuuden jälkeen Jämsän kaupungin palautelaatikkoon tuli seuraava palaute:

Palautelaatikko

Vastaaja:

-

Vastaus:

16.06.2022, 15:48 - 16.06.2022, 15:52

1. Palautelaatikko *

Suunnitelma vastaa toiveitani tulevaisuuden asumismuotona. Olen 75-vuotias nainen.

5. Esteettömien asuntojen tarjonnan lisääminen

Selvitystyön aikana on käynyt selväksi, että Jämsässä on tarvetta esteettömille asunnoille. Tulevaisuudessa tarve tulee lisääntymään. Siksi kaupungin kannattaa miettiä, millä keinoilla se voi edistää tarjonnan lisääntymistä. Pääosa kysynnästä kohdistuu Seppolan taajamaan. Hankkeen aikana on useissa yhteyksissä noussut esille myös erilaiset ikäystävälliset vaihtoehdot kylillä. Erityisen aktiivinen on ollut Jokvarren kylät ry. Omana erillisenä kysymyksenä kannattaisi selvittää löytyykö kyllistä asuntoja tai muita rakennuksia, jotka olisivat edullisesti muutettavissa ikäihmisille sopiviksi ja esteettömiksi.

Pääosa mielenkiinnosta on kuitenkin kohdistunut keskustassa sijaitsevalle entiselle Seppolan koulun tontille. Tätä hanketta kaupungin kannattaa ehdottomasti edistää. Jos hankkeen rahoitus saadaan järjestymään muuten kuin kaupungin isolla roolilla, asuntojen markkinointi olisi huomattavasti helpompaa kuin saneerauskohteesta. Kysynnän mukaan arvioitaessa, vanhaintuen kiinteistöiden selvitys on selvä sivujuonne.

Esteettömien asuntojen tarjonnan lisääminen on mahdollista kaupungin omaa kiinteistökantaa peruskorjaamalla. Alhaisen käyttöasteen ja alhaisten vuokrien ympäristössä peruskorjauksien kustannuksia on vaikeaa viedä vuokriin.

Vanhaintuen taloudelliset ongelmat ovat niin vaikeita, että sen toiminta tulee järjestellä uudelleen erityisesti kiinteistöiden vuokrauksen ja hallinnoinnin osalta. Jämsän kaupungin tulee päättää, mitä kiinteistöistä kehitetään vuokra-asuntoina ja mitä kehitetään omistusasunnoiksi tai sitä lähellä olevaan käyttöön.

Selvitystyössä lähdettiin siitä, että osoitteessa Terveyskuja 1 sijaitseva kiinteistö olisi saneerattu omistusasunnoiksi. Tätä asiaa kannattaa hankkeen aikana esille tulleiden tietojen valossa harkita vielä uudelleen. Rakennus ei mitoituksiltaan ole esteetön. Esteettömyysvaatimusten huomiointi johtaa erittäin kalliiseen remonttiin, eikä välttämättä optimaaliseen lopputulokseen. Suuret kylpyhuoneet asuntojen keskellä vievät merkittävän osan pienistä asunnoista. Saneeraus tavanomaiseen vuokrauskäyttöön olisi huomattavasti edullisempi ja helpommin toteutettavissa. Toki tässä ratkaisussa esteettömien asuntojen määrä ei lisäännä. Näiden näkökohden huomiointi voi perustellusti johtaa myös lopputulokseen, jossa osa asunnoista (esimerkiksi ensimmäisen kerroksen asunnot) saneerataan täysin esteettömiksi muiden asuntojen mitoitusasteen pysyessä nykyisellään.

Tässä arvioinnissa on kustannusten lisäksi huomioitava myös tuotot. Kuinka suurta vuokra esteettömistä asunnoista voisi periä. Lisäksi esteettömyyssaneerauksiin on saatavissa avustuksia, jotka kannattaa huomioida jo korjauksia suunniteltaessa.

6. Hankkeen jatkosta päättäminen ja organisointi

Hankkeen organisointi ja kilpailutukset

Jos Jämsän kaupunki toimii hankkeessa tilaajana, keskeiset hankinnat tulee kilpailuttaa. Suositus on kilpailuttaa hankkeen suunnittelu siten, ettei suunnittelijoita ole tarpeen vaihtaa kesken hanketta. Saneerauskohdetta koskevat kuntotutkimukset kannattaa toteuttaa suunnittelijoiden johdolla. FCG:n laatimassa kuntoarvioraportissa on todettu tärkeimmät kuntotutkimusten kohteet.

Hankkeen hallinta- ja rahoitusmuodon valinta

Toteutettavuusselvityksen teon aikana on tehty paljon työtä erilaisten rahoitusvaihtoehtojen selvittämisen kanssa. Hankkeen saaminen eteenpäin edellyttää, että kaupunki toimii asumisyhteisön lainan takaajana.

Jos hanke voidaan toteuttaa myyntikohteena tai asumisoikeusasuntoina, merkittävä osa saneerauksen kustannuksista voidaan kerätä asukkailta omarahoitusosuuksina, Rahoitusjärjestelyn yksityiskohdat edellyttävät vielä jatkoselvittämistä sekä niihin liittyvien sopimusten laatimista. Tämä työ tulee tehdä vuorovaikutuksessa rahoittajien kanssa.

Kehitysvaiheen rahoituksesta päättäminen

Ennen hankkeen investoinnista päättämistä tulee toteuttaa hankkeen suunnittelu ja kuntotutkimukset. Niiden rahoittamista varten tarvitaan erillinen kehitysvaiheen rahoitus. Toteutusmuodon valinta vaikuttaa ratkaisevasti kehitysvaiheen rahoituksen tarpeeseen erityisesti myynnin ja markkinoinnin osalta.

Hankkeen johto ja päätöksenteko

Keskeinen osa hankkeen valmistelua on päätöksenteko hankkeen sisällöstä. Hankkeen johtoon liittyy tehtäviä suunnittelun ja toteutuksen valvonnasta, budjetoinnista, kustannusten seurannasta ja hankkeen maksuliikenteestä

Markkinoinnin ja myynnin organisointi

Jos hanketta viedään eteenpäin myyntikohteena tai asumisoikeusasuntoina, tulee erikseen organisoida asuntojen myynti kuluttajille.

Sopimusten laatiminen

Miten asukkaat liittyvät hankkeeseen? Millaisia sopimuksia he tekevät ja kenen kanssa? Näille osakokonaisuuksille pitää varata hankkeessa oma aika ja resurssit.

Toimenpide		6-8/ 2022	9-12/ 2022	1-3/ 2023	3/ 2023	4-8/ 2023	9/ 2023
RAKENNUSHANKEPROSESSI							
Koemarkkinointi							
Päätös hankkeen jatkamisesta (kuntotutkimusten tilaus)							
Tarkentavat kuntotutkimukset		x					
Päivitetty kustannusarvio kunto- tutkimusten jälkeen		x					
Päätös hankkeen jatkamisesta (lupa- ja tarjouspyyntösuunnittelu)			x				
Suunnittelijoiden tunnistaminen ja valinta			x				
Lupa- ja tarjouspyyntösuunnittelu			x				
Urakoitsijoiden tunnistaminen, ra- kennusajan täsmennys			x				
Päivitetty kustannusarvio			x				
Päätös urakkakilpailun järjestämi- sestä				x			
Urakkalaskenta- ja neuvottelu-aika				x			
Päätös urakan tilaamisesta					x		
Työmaan mobilisointi					x		
Rakennusaika (riippuu töiden laa- juudesta)						x	
Sisäänmuutto							x
"RINNAKKAISPROSESSIT" (oltava val- miit ennen urakan tilaamista)							
M Päätös ennakkomarkkinoinnista ja arvioituista velattomista hinnoista		x					
Ennakkomarkkinointi			x	x			
Ennakkovarauksia vähintään ta- voitteen mukaisesti					x		
Asuntomyynti (lopulliset myynti- hinnat päätettävä)					x	x	
R Kiinteistökauppa- ja rahoitusjärjes- telyt		x	x	x			
L Rakennuslupakäsittely			x	x			

Aikataululuonnos myyntikohdetoteutuksesta.

7. Jatkoselvittelyä vaativat kysymykset teemoittain

Kannattavuuslaskelma

1. Kustannusarvio
 - a. Uudiskohde
 - b. Esteettömien asuntojen tekeminen saneerauksen yhteydessä
 - i. Terveyskuja
 - ii. Koskentie
2. Tuottoarvio
 - a. Paljonko asuntojen myyntihinnat olisivat?
 - b. Paljonko asuntojen vuokrat voisivat olla?
 - c. Millaiset tuotot asumisoikeustyyppisessä asumisessa olisi
 - i. Asukkaiden omarahoitusosuudet
 - ii. Asukkaiden maksamat kuukausivuokrat
3. Kumpi on parempi saneerauskohde Terveyskuja vai Koskentie
 - a. Kustannusarvio saneerauksesta
 - b. Kannattavuuslaskelma vuokrauksesta
 - c. Vertailulaskelma, jossa saneeratut asunnot myydään omistusasun-
noiksi ilman kaupungin takausta tai lainaa.
4. Toimiiko numerot, mihin on helpointa tehdä esteettömiä asuntoja lisää?

Hallinto- ja rahoitusmuoto

5. Onko vapaarahoitteinen asumisoikeus käytännössä mahdollinen?
 - a. Voiko kaupunki myöntää takauksen
 - b. Saako hankkeelle lainan ja millaiset lainan ehdot ovat?
6. Jos vapaarahoitteista asumisoikeusasumista lähdetään kehittämään, voiko asuntojen vuokraus olla eräänlainen varasuunnitelma?
7. Kuinka suuri asukkaiden omarahoituksen osuus on ja milloin se pitää mak-
saa?
8. Mitä asukas saa maksun vastineeksi?
9. Voiko omarahoitusosuuden maksamiseen saada lainan? Mitä vakuuksia on
saatavissa lainan antajalle?

10. Miten asukas pääsee osuudestaan eroon/ kuinka sitova osallistuminen on?

Hankkeen organisointiin liittyvät kysymykset

11. Kuka hankkeessa tekee päätöksiä? Mitkä tiedot voivat muuttua ja kuinka paljon?
12. Missä vaiheessa hanketta kustannukset varmistuvat?
13. Kuinka suuri laina hankkeelle saadaan?
14. Liittyykö lainan saamiseen riskiä
15. Miten osallistujat valitaan?
16. Miten käy, jos joku ei selviä maksuvelvoitteistaan?
17. Millä ehdoilla rakennustyöt voi aloittaa? Kuinka paljon osakkeita tai osuuksia on tullut merkitä sitä ennen?
18. Jos aloitusvaiheessa on merkitsemättä osakkeita tai osuuksia, kuka niiden merkinnästä vastaa?
19. Onko mukana oleville asukkaille iso pettymys, jos pääosa asunnoista meneekin tavallisiksi vuokra-asunnoiksi
20. Kenellä hankkeen eteenpäinviemisestä on vastuu?
21. Kenellä on vastuu rakennuslupa- ja johtavan suunnittelun ohjauksesta ja rakentamisen valmistelusta?
22. Mikä on hankkeen aikataulu?
23. Urakkamuodon valinta, urakoitsijan kilpailutus
24. Millä ehdoilla rakennustyöt voidaan aloittaa?
 - Pitääkö olla tietty määrä ennakoon tehtyjä sopimuksia, että hanke käynnistetään?
 - Pitääkö maksaa ennakoon ja kuinka paljon?
25. Miten hankkeen valmistelu rahoitetaan siihen saakka, että pysyvä rahoitus on käytettävissä?
26. Hankekehitysriski eli kuka maksaa valmistelun kustannukset, jos hanke ei käynnisty?
27. Kuka vastaa asuntojen myynnistä ja sopimusten tekemisestä kuluttajien kanssa?
28. Kuka hanketta markkinoi tulevaisuudessa?

8. Hankkeessa syntyneet hyvät käytännöt toimintatavat ja ratkaisut

Hankkeen tuloksia voi pitää monella tavalla merkittävinä. Välimuotoiseen rahoitukseen liittyviä kysymyksiä on selvitetty laajasti ja perusteellisesti. Hankkeen aikana on kontaktoitu kaikki Suomessa toteutetut asunto-osuuskuntahankkeet. Niissä syntyneitä hyviä käytäntöjä on pyritty löytämään hankkeeseen. Hankkeen aikana on pidetty useita keskusteluita ARA:n ja Kuntarahoituksen kanssa. Niissä on pyritty mahdollisimman laajasti kartoittamaan erilaisia rahoituksen vaihtoehtoja. Tosiasia on, että valtion tuki asuntotuotantoon keskittyy voimakkaasti kasvukeskuksiin. Kasvukeskusten ulkopuolelle lainoitetaan ainoastaan pitkän korkotuen kohteita ja niissäkin pääpaino on erityisryhmille suunnatuissa kohteissa. Kuntalaki ja muut kunnan toimintaa sääntelevät säännökset ja määräykset rajoittavat huomattavasti tiukemmin sen, miten kunta voi toimia takaajana tai muulla tavalla edistää rahoituksensaamista asuntohankkeisiin. Käytännössä edellytyksenä on rahoitusta saavan yhtiön kuuluminen kuntakonserniin.

Hankkeen aikana syntynyt ajatus kunnan takauksella rahoitettavista asumisoikeusasunnoista on uusi. Hankkeen aikana ei ole tullut tietoon, että yhtään asumisoikeuskohdetta olisi toteutettu muulla rahoitusmuodolla kuin pitkällä korkotuella tai sitä vastaavalla edeltävällä lainamuodolla.

Kaupungin luottoriskien ja paikkakunnan vuokra-asuntojen kysynnän kannalta on pitkällä aikavälillä erittäin tärkeää löytää kustannustehokkaita keinoja lisätä esteettömien vuokra-asuntojen tarjontaa. Siihen tarvitaan useita erilaisia keinoja ja niiden yhdistelmää. Sellaista kokonaisuutta tässä hankkeessa on kehitetty.

9. Kokemuksia hankkeesta

Hankkeen aikana on ollut ilmassa paljon erilasia kysymyksiä. Lähtökohta oli hyvin kysyntäohjattu ja asiakkuutta koskeva työ oli erittäin perusteellista. Jos hanketta olisi ohjattu puhtaasti kysynnästä käsin, hankkeessa suunniteltaisiin edelleen uudiskohdetta.

Kohteen toteuttaminen edellyttää todennäköisesti kaupungin takausta. Sitä ei olisi saatu, jos samaan aikaan päätöksentekijöiden pöydällä olisi ollut vanhaan kantaan liittyviä ratkaisemattomia ongelmia. Siksi tämä hanke ajautui tutkimaan kysymyksiä, joita ei ollut alkuperäisessä projektisuunnitelmassa. Jos nuo kysymykset olisivat olleet projektin alkuperäisessä agendassa, niiden selvittämisessä olisi päästy selvästi pidemmälle. Toisaalta silloin ei olisi saatu aitoa tietoa kysynnästä. Tuon tiedon perusteella uudiskohteen rakennettavuuden selvittämistä kannattaa edelleen jatkaa, syntyneet viitesuunnitelmat hyödyntää ja alkuperäiseen projektisuunnitelmaan sisältyneet tehtävät toteuttaa.

Hankkeen aikana olisi tarvittu enemmän ja kiinteämpää vuorovaikutusta kaupungin sosiaali- ja terveystoimen kanssa. Hankkeen loppupuolella saatu palaute on vahvistanut käsitystä, että kaupungissa on tarvetta esteettömille tavallisille asunnoille. Toivottavasti Jämsän kaupungista löytyy resurssit, joilla niiden kehittämistä voidaan jatkaa.

10. Kehitystyön aikana laaditut raportit ja selvitykset

Tehtäväkaavio (alkuperäisen projektisuunnitelman liite)

Kysynnän selvittäminen (yhteenveto tehtäväkokonaisuudesta 1)

Viitesuunnitelmat (tehtäväkokonaisuudet 2 ja 3)

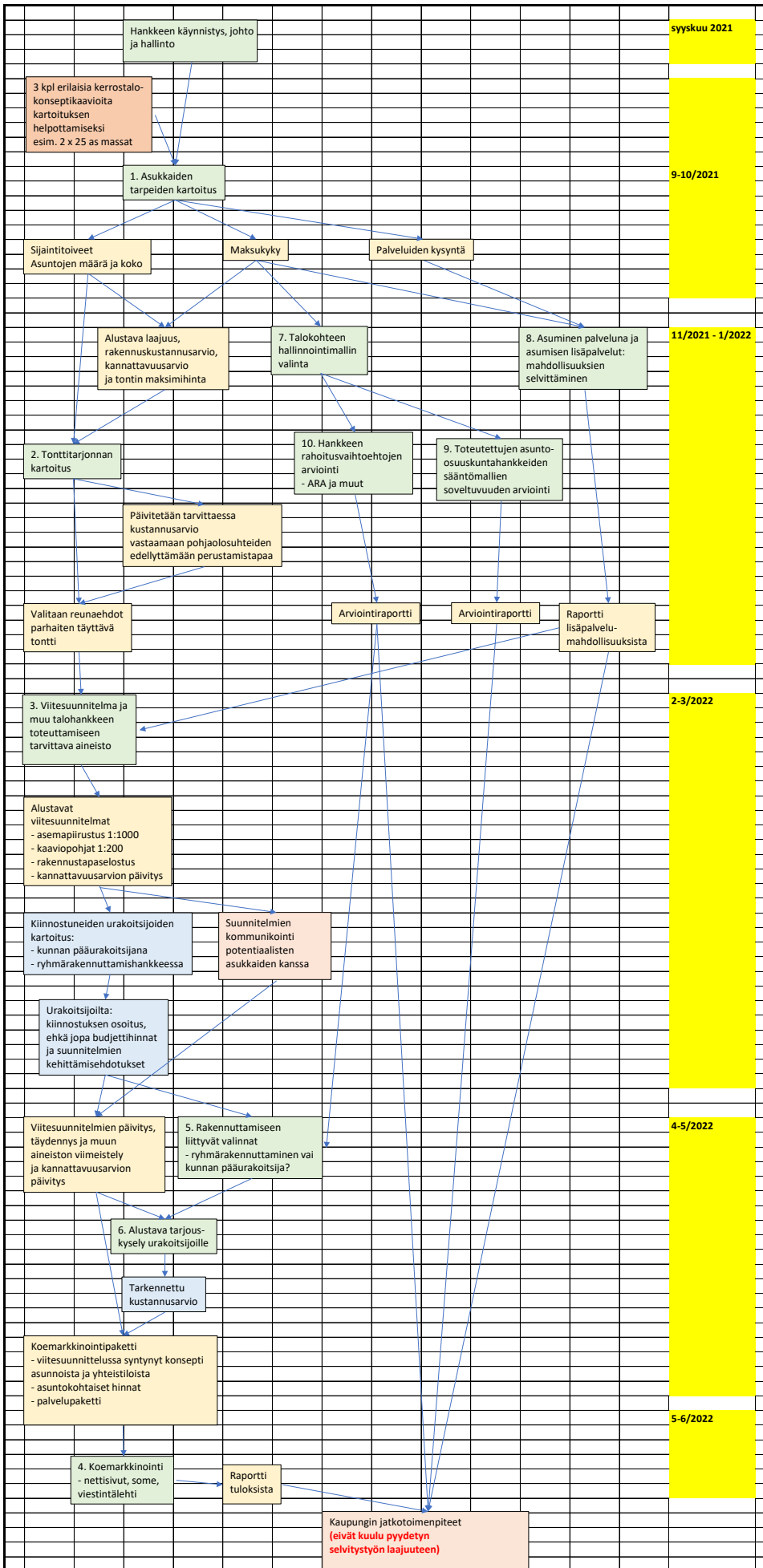
Säterin helmi (esittelymateriaali tehtäväkokonaisuudet 4–6)

Hallinto- ja rahoitusmuodot (tehtäväkokonaisuus 7)

Asumisen tukipalvelut (tehtäväkokonaisuus 8)

Osuuskunnat ja asuminen (tehtäväkokonaisuus 9)

Hankeaikataulu 2022–2023





Jämsän kaupungin Senioriasumisen kehittämishanke

Yhteenveto

Tehtäväkokonaisuus 1

Jämsän kaupunki

Pelarcon Oy

Finnish Consulting Group

Sisällys

Hankkeen tausta ja lähtötilanne

3

1. 4

1.1. 5

1.2. 5

1.3. 6

1.4. 10

1.5. 10

1.6. 11

2. **Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.**

Hankkeen tausta ja lähtötilanne

Jämsän kaupungin väestö ikääntyy. Tilastokeskuksen ennusteen mukaan yli 65-vuotiaiden osuus väestöstä kasvaa vuoteen 2040 mennessä noin kymmenellä prosenttiyksiköllä 32 %:sta 42 %:iin. Väestörakenteen muutos lisää vanhan asuntokannan korjaamisen, uusien asumisratkaisujen löytymisen ja asuinympäristöjen ikäystävällisyyden parantamisen tarvetta.

Vuonna 2020 Kiinteistö Oy Jämsänmäki toteutti ARA:n rahoittamana esiselvityshankkeen, jossa selvitettiin asukkaiden kiinnostusta osuuskuntamuotoiseen asumiseen. Aiheesta järjestettiin kaksi yleisötilaisuutta, mutta selvitystyö keskeytyi kokoontumisia koskevien rajoitusten vuoksi. Osuuskunta-asuminen herätti sen verran laajaa kiinnostusta, että työtä aiheen parissa jatketaan osana 1.6.2021 käynnistynyttä Senioriasumisen kehittämishanketta.

Jämsän kaupunki haki yhteistyössä Pelarcon Oy:n kanssa Ympäristöministeriön Ikääntyneiden asumisen toimenpideohjelmasta rahoitusta Jämsän Senioriasumisen kehittämishankkeelle. Kesällä 2021 Ympäristöministeriö myönsi hankerahoitusta 78 000 eurolla ja Jämsän kaupungin omarahoitusosuuden osuudeksi määräytyi 52 000 euroa. Hankkeen toteutusajankohta on 1.6.2021–30.11.2022. Toteutus on osa Jämsän kaupungin strategian hyvän asumisen tavoitteen toimeenpanoa.

Ympäristöministeriön käynnistämän Ikääntyneiden asumisen toimenpideohjelman (2020–2022) tavoitteena on parantaa ikääntyneiden asuinoloja ja edistää erilaisten asumisvaihtoehtojen tarjontaa. Ohjelma tukee myös kuntia ja kuntayhtymiä ikääntyneiden asumisen ennakoinnissa ja varautumisessa sekä asuinolojen ja -ympäristöjen parantamisessa.

Senioriasumisen kehittämishankkeen tarkoitus on ennakoida ja varautua tulevaan väestön ikääntymiseen sekä erilaisten asumisvaihtoehtojen kasvaneeseen tarpeeseen. Tavoitteena on hankkeen myötä parantaa ikääntyneille suunnatun ja soveltuvan asuntokannan tarjontaa, kehittää asumisviestintää ikäihmisten tietotarpeiden mukaiseksi sekä tukea kiinteistönomistajia ja asukkaita asuinympäristön ikäystävällisyyden parantamisessa.

Hankkeen toimenpiteet ja tuotokset

- ikääntyneille soveltuvan vuokra-asuntotarjonnan kartoitus Jämsän alueella
- osallistavan yhteiskehittämisen työkalun ja pisteytysmallin luonti asuntojen ikäystävällisyyden arviointiin
- esteettömyyskatselmukset
- toimenpidesuositus esteettömyydestä kiinteistönomistajille
- verkkopohjainen valintatyökalu riittävän esteettömän asunnon löytämiseksi
- tietopankki senioriasumisesta, esteettömyydestä ja korjausavustuksista kaupungin verkkosivuille
- ikääntyneille suunnatun uudiskohteen valmistelu osuuskuntamallilla
- infotilaisuudet

Hanke perustuu osallisuuteen ja yhteiskehittämiseen. Kaikki toimenpiteet on tarkoitus toteuttaa vuorovaikutuksessa ikäihmisten ja heidän parissaan toimivien tahojen kanssa.

1.1. Työvaiheen sisältö projektisuunnitelmassa

Työvaiheen tavoite/lopputulos	Tulevien asukkaiden tarpeiden kartoitus
Toteuttaja	Pelarcon Oy ja FCG
Vastuhenkilö	Minna Serkelä
Aikataulu	09/2021 – 11/2021
Henkilötyöpäivät	14
Projektipalaverit yhdessä tilaajan kanssa (arvio)	3 etäpalaveria

Työvaiheen tehtävien kuvaus ja syntyvät tulokset:

Jämsän kaupunki on kesän 2021 aikana toteuttanut kyselytutkimuksen senioriasukkaiden toiveista liittyen yhteisölliseen asumiseen (ks. www.jamsa.fi). Tehdyn kyselytutkimuksen tuloksia voidaan analysoida ja hyödyntää tehtävän tarvekartoituksen pohjatietoina.

1.2. Työvaiheen toteutus ja menetelmät

Jämsän ikäihmisten asumisen toteutettavuusselvitys käynnistettiin syksyllä 8/2021 jatkaen siitä, mihin aiemmissa selvitystyöissä jäätiin; tulevien asukkaiden tarpeiden kartoitukseen sekä hankkeen toteutuksen edellytysten selvitykseen. Asukkaiden tarpeiden kartoitus on asukaslähtöisen suunnittelun ja rakentamisen keskiössä.

Selvitystyö asumiseen liittyvistä intresseistä käynnistettiin aiemman materiaalin perkaamisella ja analysoinnilla. Jämsän kaupunki teetätti kesällä 2021 ikäihmisille suunnatun kyselyn, jonka vastauksiin työryhmä tutustui ja lähti sen pohjalta suunnittelemaan jatkoa selvitystyölle. Kysely osoitti, että kiinnostusta hankkeelle on laajasti, ja siihen ollaan halukkaita osallistumaan. Kyselyyn vastanneet ilmaisivat erityisesti kiinnostuksensa yhteisöasumista sekä osuuskunta –muotoista asumista kohtaan. Tulevaisuuden asumisjärjestelyt herättivät vastaajien joukossa paljon odotuksia ja haaveita; yhteisöasumisen nähtiin poistavan yksinäisyyttä ja tuovan arkeen lisää virikkeitä. Myös oman kodin suunnittelu ja asuminen palveluiden äärellä koettiin mielekkääksi. Kysely osoitti, että tuleva asuminen herättää myös kysymyksiä ja epävarmuuttakin tulevasta; saisiko esimerkiksi oman nykyisen kodin myytyä? Millaiset asuinkustannukset olisivat uudessa asunnossa? Toiveikkaat pohtivat, voisiko uusi hanke olla vaihtoehto vanhuuden mukana tuomille muuttuneille palvelu- ja asumistarpeille.

Yhteisölähtöisen seniorihankkeen kiinnostuksen laajuuden selvittäminen ja asumisen tarpeista tarkemman näkemyksen kartoittamiseksi järjestettiin ensimmäinen yleisötilaisuus 28.10.2021 Jokivarren Puukoululla. Tämän infoillan tarkoitus oli kiinnostuksen kartoituksen lisäksi saada yhteen hankkeesta kiinnostuneet seniorit, osallistaa heitä hankkeen ideointiin ja jatkossakin toimimaan asukasraatilaisten roolissa hankkeen suunnittelussa. Tulevien asukkaiden toiveita ja tarpeita tulevaisuuden asumiselle kartoitettiin työpajatyöskentelyin, käyttäjälähtöistä Muotoiluluotain –menetelmää apuna käyttäen sekä jatkokyselyn avulla. Infoiltoja pidettiin syksyn 2021 aikana Jämsässä yhteensä kaksi, toinen niistä 2.12.2021. Tavoitteena pidettiin, että kiinnostuneiden joukko olisi kattava, menetelmien avulla saataisiin

monipuolista tietoa asukkaiden tarpeista hankkeen suunnittelun lähtökohdaksi. Pää tavoitteena läpi kattavan selvitystyön on, että suuri osa raatilaisista olisi hankkeen toteutuessa talon asukkaita.

1.3. Käyttäjäryhmän kokoaminen, asukasraati

Asukasraati kootaan tavoittamalla hankkeesta kiinnostuneet potentiaaliset asukkaat sekä osallistamalla heidät mukaan ideointiin ja suunnitteluun läpi hankkeen. Tiedottaminen ja tapahtumiin mukaan kutsumien on tärkeää.

Ensimmäistä infoiltaa markkinoitiin tehokkaasti eri kanavissa; kaupungin hankesivustoilla, Facebook – sivustoilla sekä paikallislehden ilmoituksella. Infoilta pidettiin 28.10. ja paikalle saatiin 26 hankkeesta kiinnostunutta senioria. Lisäksi iltaan osallistui työryhmästä yhteensä kuusi henkilöä. Iltaan saapuneet seniorit olivat keski-ikältään arviolta yli 65 vuotiaita ja suurimmaksi osaksi jämsäläisiä. Lähikunnista oli saapunut muutama henkilö. Ryhmä jakaantui tasaisesti miesten ja naisten kesken. Tilaisuuden avasi Jämsän kaupunginjohtaja Anna-Liisa Juurinen ja alkuun esiteltiin hankkeen työryhmä, tutustuttiin paikallaolijoihin sekä syvennyttiin kuulemaan aiemmin toteutetuista yhteisöasumisen hankkeista.

Tämän jälkeen senioreiden kanssa lähdettiin ideoimaan yhdessä tulevaa hanketta jakautuen kolmeen ryhmään. Työpajoissa he saivat esittää toiveitaan ja näkemyksiään tulevaisuuden asumiselleen. Kaikki paikallaolijat osallistuivat työpajoihin ja niiden tuloksena syntyi kolme erilaista kanvaasia ryhmän haaveista ja unelmista liittyen asumiseen. Tunnelma oli innostunut, aktiivinen ja toiveikas, kun jokainen ryhmä pääsi työskentelyn päätteeksi esittelemään ja jakamaan omat tarpeet ja toiveet muille. Yhteisenä teemana läpi kaikkien ryhmien kulkivat ajatukset yhdessä olost ja asumisen helppoudesta sekä sijainnista palveluiden äärellä.

Alla esiteltynä työpajojen tulokset.



Kuva 1: ensimmäisen ryhmän tulevaisuuden asumisen toiveet kuvitettuna. Päällimmäiseksi nousi toiveet sijainnista palveluiden äärellä sekä viihtyisät esteettömät asunnot.



Kuva 3: Kolmannen ryhmän toiveissa korostui käytännöllisyys, kohtuuhintaisuus sekä monikäyttöiset yhteiset tilat.

Ryhmiä vastauksista nousee selkeänä motivaatiotekijänä paikalla ololle sekä hankkeeseen osallistumiselle tarve olla yhteydessä muihin ikätovereihin, tarve asumisen helppoudelle ilman raskaita asunnon hoito- ja huoltovelvoitteita sekä siirtymä lähemmäs palveluita iän tuomien rajoitteiden lisääntyessä.

Paikalla olleet seniorit muodostavat asukasraadin, joka toimii hankkeessa yhtenä suunnittelun osapuolena ja kommentaattorina. Asukasraadista muodostettiin myös sähköpostilista, jota käytetään läpi hankkeen viestintään, tilaisuuksien kutsujen välitykseen sekä muuhun yhteydenpitoon. Sähköpostilistalaisille on lähetetty 1/2022 mennessä kuusi hankkeesta tiedottavaa uutiskirjettä ja listassa on 1/2022 yhteensä xx jäsentä.

1.4. Asumispäiväkirjan (Muotoiluluotain) esittely ja tulokset

Muotoiluluotain on käyttäjätutkimuksen menetelmä, jonka avulla pyritään lisäämään ymmärrystä suunniteltavan tuotteen, rakennuksen tai palvelun tulevista käyttäjistä. Tietoa hyödynnetään suunnitteluprosessissa. Menetelmän tekee erityisen kiinnostavaksi se, että siinä yhdistellään piirteitä muotoilun käytännöstä ja laadullisesta tutkimuksesta. (Tuuli Mattelmäki 2006). Muotoiluluotain on tehokas tapa kerätä käyttäjälähtöistä tietoa päiväkirjanomaisesti suoraan asukkaiden arjesta: mikä toimii nykyisessä asumisjärjestelyssä hyvin ja missä he kohtaavat haasteita? Millaisia palveluita he käyttävät ja ovatko ne tällä hetkellä helposti saatavilla? Millaisia he toivoisivat tulevaisuuden asumiseltaan?

Menetelmien rikkaus perustuu tavoitteeseen saada yksilö pohtimaan oman elämänsä rutiineja, arvoja ja unelmia uudella tavalla. Tutkimukseen osallistuja merkitsee kulkemiaan reittejä karttaan, kuvaa tekemisiään päiväkirjaan ja elämänsä tärkeitä paikkoja kertakäyttökameralla. Tehtäviin sisältyy pieniä ohjeita, jotka kohdistavat itseen ja omaan elämään kohdistuvaa havainnointia tutkimuksen tavoitteen kannalta olennaisiin asioihin.

Tavoitteena oli saada neljästä kahdeksaan yhteisöasumisesta kiinnostunutta henkilöä havainnoimaan omaa arkeaan kirjoitus- ja valokuvaustehtävien avulla. Tutkimus rikastaa ymmärrystä toimivasta arjesta, asumiseen liittyvistä toiveista ja unelmista. Karttunutta tietoa hyödynnetään kohteen viitesuunnittelussa. Osallistujalle Muotoiluluotain -tehtävä tarjoaa syvällisemmän ymmärryksen omasta arjesta ja sen merkityksellisyydestä elämässä.

1.5. Muotoiluluotain -tutkimuksen kulku ja tulokset

Tutkimus alkoi aloitustilaisuudella Jämsän ensimmäisen infoillan yhteydessä 28.10.2021, jossa esiteltiin muotoiluluotaimet menetelmänä ja muodostettiin kiinnostuneista ihmisistä tutkimuksen osallistujaryhmä. Yhteensä kuusi asukasraatilaista valittiin osallistujaryhmään. Osallistujat saivat tilaisuudessa itselleen luotainpaketin, joka sisälsi tutkimuksessa käytettävät tehtävät, materiaalit, kameran ja ohjeet. Luotausjakso toteutettiin välillä 1.–7.11.2021, jonka jälkeen luotaimet palautettiin tutkimusryhmälle. Tuloksien sisältöjä analysoitiin viikon ajan. Havaintojen perusteella suunniteltiin loppukeskustelun menetelmät ja pidettiin osallistujien kanssa loppukeskustelu Jämsässä Jokivarren Puukoululla 18.11.2021. Keskustelussa jaettiin kokemuksia tutkimuksesta ja syvennettiin tutkijan johdolla ymmärrystä osallistujien arkeen liittyvistä rutiineista, haasteista, toiveista ja unelmista.

Luotaintutkimuksen tärkeimmät havainnot kategorioittain:

- **Kotiin liittyviä havaintoja:** Aamiainen on päivän tärkein ateria ja tärkeä hetki, valoisuus asunnoissa on tärkeää. TV on ikkuna maailmaan ja sen luonteva sijoittelu tärkeää. Rollaattorin mahtuminen eteiseen tärkeää ja kylpyhuoneen tulee olla tilava, jotta suihkutuoli ja pyörätuoli

mahtuvat. Vessa tarvitaan lähelle makuuhuonetta, parvekkeella tärkeää voida kasvatella kukkia ja saada koristella sitä. Useilla on toiveissa oma sauna, ja kaunis maisema asuntojen ikkunasta olisi suotavaa

- **Sujuvan liikkumisen kannalta tärkeitä ratkaisuja ovat:** automaattiovet, sisäänkäynti katutasossa tai loivaa luiskaa pitkin, hissi, joka kuljettaa myös kellarikerrokseen sekä tilavat valoisat porraskäytävät, joissa on kaide molemmilla puolilla. Lisäksi mahdollisuus pukea nastakengät eteisessä hyvällä penkillä ja säilyttää kenkiä aulassa on tärkeitä arjen helpottavia seikkoja, samoin seinästä taitettavat levähdystuolit porrastasanteilla, joissa voi myös istuskella kuulumisia vaihtaen.
- **Yhteisiä palveluja voisivat olla:** mahdollisuus käyttää yhteistä pyöräkelkkaa tai sähköpyörää, yhteinen asukashuone, jossa on palveluna ylläpidetty tietokone tai kaksi asioiden hoitoon ja mahdollisuus kutsua lapsia ja lastenlapsia yhteistilaan. Palveluista halutaan maksaa käytön mukaan
- **Pihasta kerrottua:** mahdollisimman luonnollinen piha, puista ja pensaista tulisi saada varjoa kesähelteillä. Terassi(katos) ja pientä viljelymahdollisuutta voisi olla

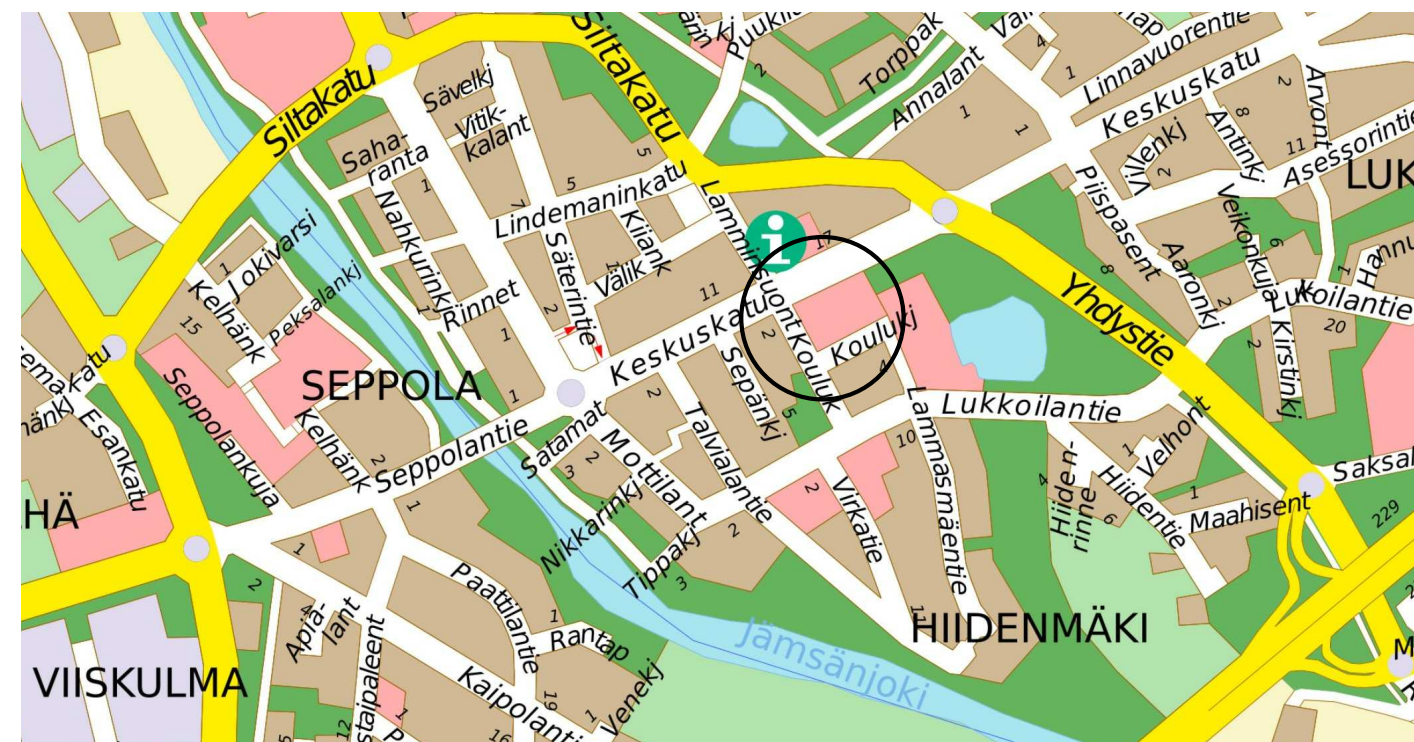
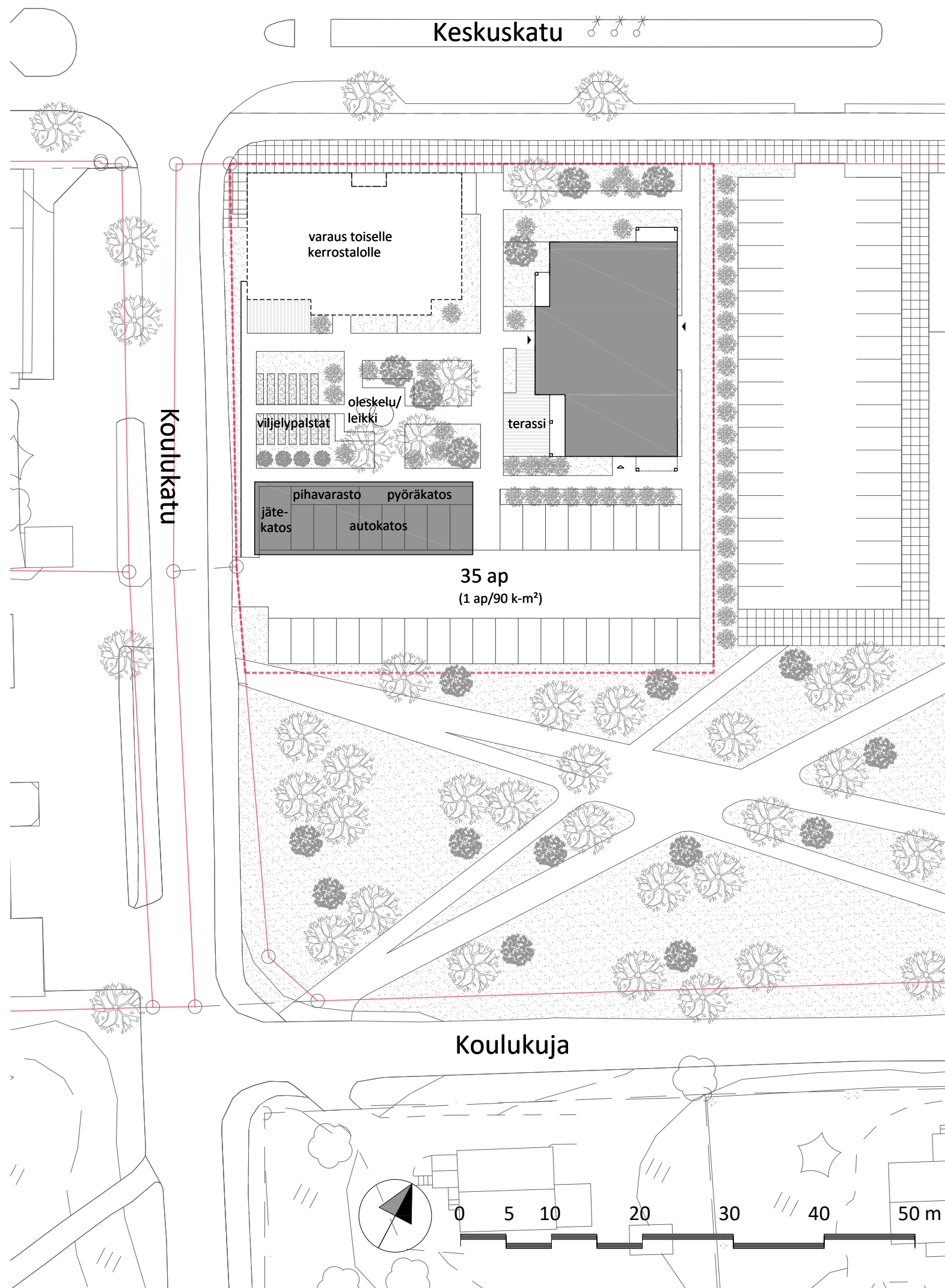
Muotoiluluotaimet, kehitetyt kuvat ja muu materiaali jäivät tutkimuksen lopuksi osallistujille. Otettujen valokuvien ja tehtyjen muistiinpanojen perusteella yhteenveto luotaimesta toimitettiin myös hankkeen suunnittelijoille. Näin varmistetaan käyttäjänäkökulmien huomioon ottaminen talon suunnitelmissa.

Kaikkien asukasraatilaisten kesken käytiin yhteinen Muotoiluluotaimen purku 2.12.2021 pidetyssä infoillassa. Tuolloin syvennettiin asuntokohtaisia tarpeita ja ajatuksia yhteisten tilojen käyttötarkoituksista. 2.12.2021 pidetyssä infoillassa lanseerattiin toinen kysely liittyen illan teemoihin sekä tontin sijaintiin. Tämä kysely laitettiin illan osallistujien lisäksi laajempaan levikkiin kaupungin omille sosiaalisen median kanaville sekä seniorihankkeen sivulle.

1.6. Asukkaiden tarpeiden kartoituksen tulosten analysointi

Työryhmän onnistui koota laaja, noin 20–25 asukkaan, asukasraati sekä herättää raadin kiinnostus olla osallisena hankkeessa. Asukasraati osallistuu aktiivisesti tilaisuuksiin ja osallistuu hankkeen suunnitteluun. Markkinointitoimenpiteet ovat olleet riittävät, ja hanke on saanut paljon paikallista näkyvyyttä myös lehtiartikkelien muodossa. Tärkein onnistumisen mittari on kuitenkin vuorovaikutteinen ja aktiivinen asukasraati, joka suunnittelee taloa pitäen sitä omana mahdollisena asuinkohteena.

Muotoiluluotain –tutkimuksen tulokset osoittavat, että tulevan asumisen pääteemoina ovat yhdessäolo, asumisen helppous ja hyvä sijainti palveluiden äärellä.



Sijainti Jämsän opaskartalla.



Näkymä Koulukadulta.

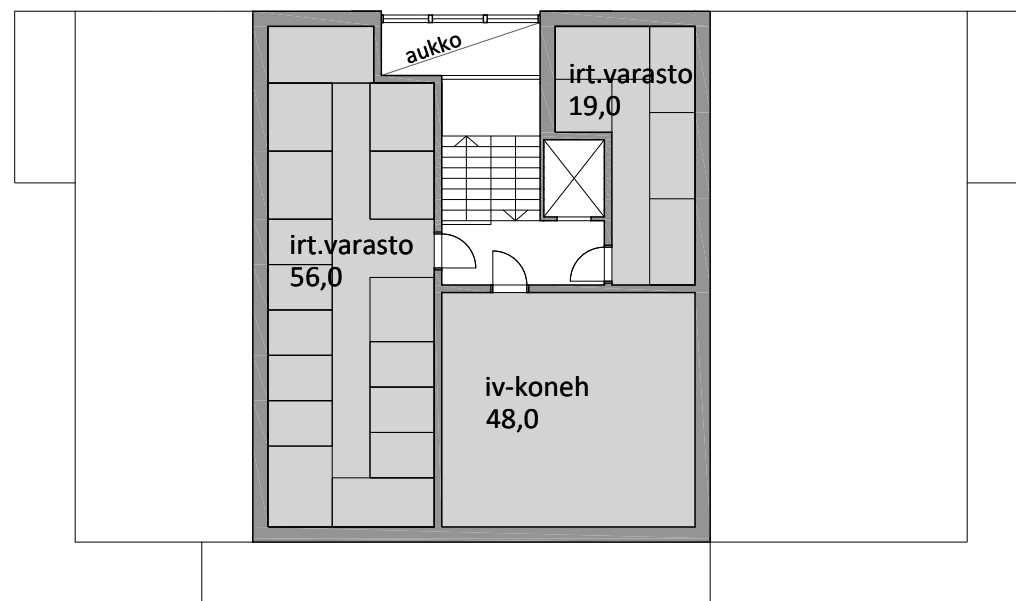
Suunnittelukohde
JÄMSÄN KAUPUNKI
 Senioriasumisen kehittämishanke

Mittakaava
 1:500

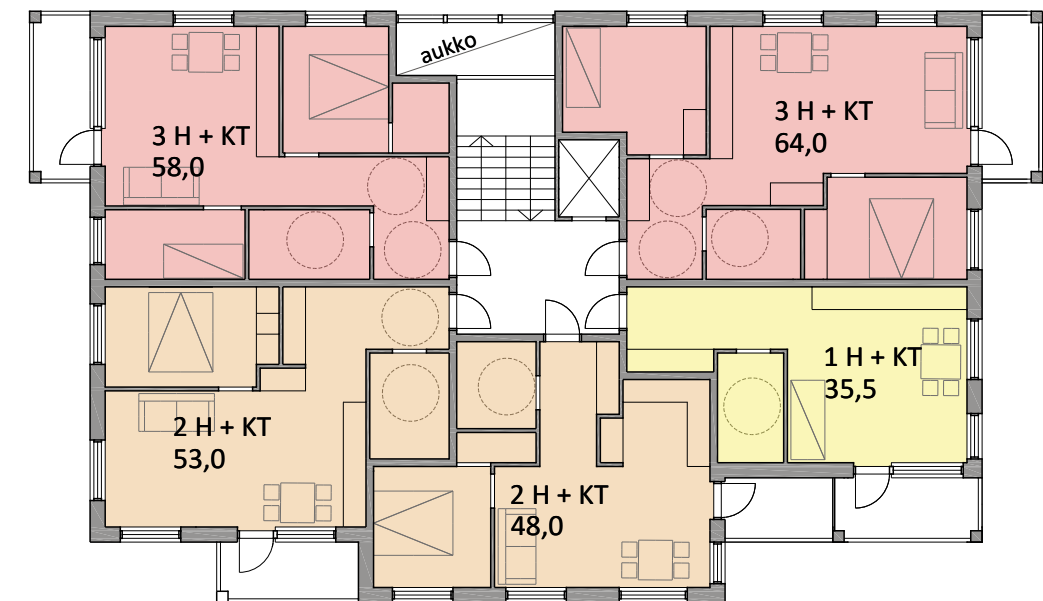
Piirustuksen sisältö
ASEMAPIIRROS
 Viitesuunnitelmaluonnos 2.3.2022

FCG Finnish Consulting Group Oy
 Osmontie 34
 00601 Helsinki
 Puh. 0104090
 www.fcg.fi

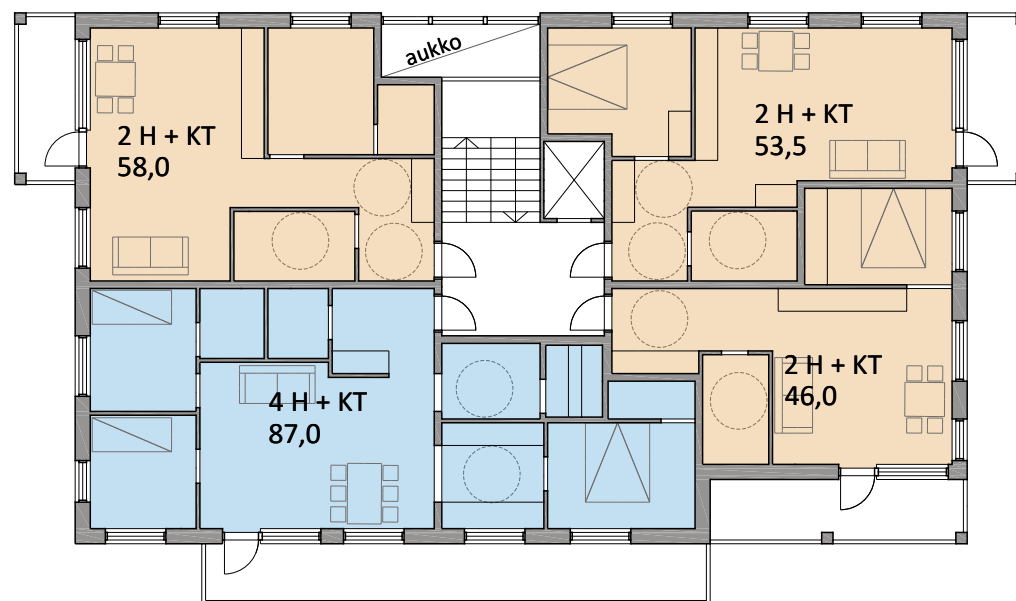
FCG



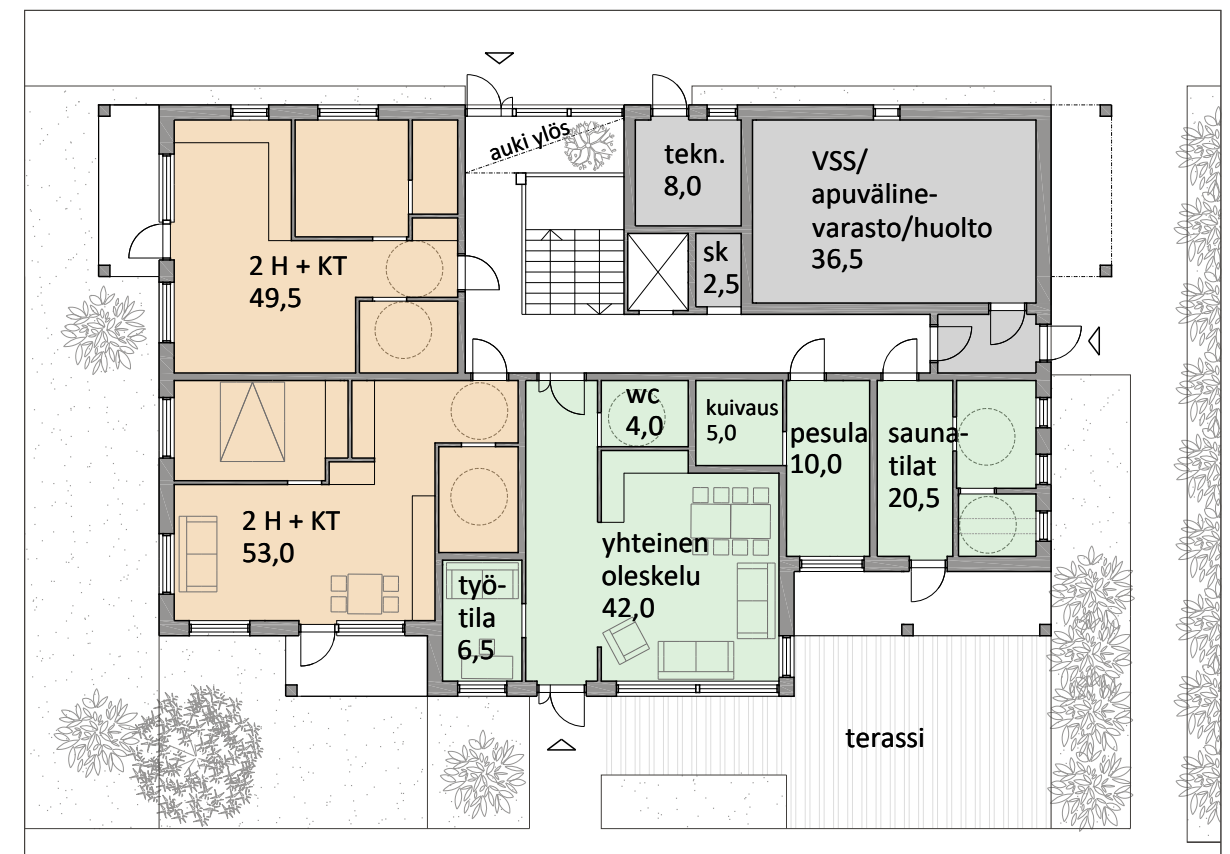
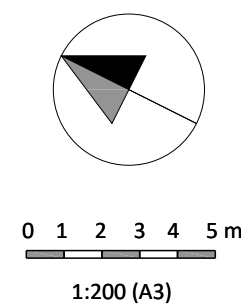
ullakko



2.-4. kerros



5. kerros



1. kerros

huoneisto	pinta-ala m²	kpl
1h + kt	35,5	3
2h + kt	46,0	1
	48,0	3
	49,5	1
	53,0/53,5	5
	58,0	1
3h + kt	58,0	3
	64,0	3
4h + k + s	87,0	1
yhteensä	1122,5	21

kerros	huoneistoala	kerrosala	bruttoala
1	102,5	323,0	335,0
2	258,5	317,0	335,0
3	258,5	317,0	335,0
4	258,5	317,0	335,0
5	244,5	302,0	312,0
ullakko	0	0	170,0
yhteensä	1122,5	1576,0	1822,0

Suunnittelukohde

JÄMSÄN KAUPUNKI
Senioriasumisen kehittämishanke

Piirustuksen sisältö

POHJAPIIRUSTUS
Viitesuunnitelmaluonnos 2.3.2022

Mittakaava

1:200

FCG Finnish Consulting Group Oy
Osmontie 34
00601 Helsinki
Puh. 0104090
www.fcg.fi





Säterin Helmi

Terveyskuja 1, 42100 Jämsä

***Yhteisöllinen koti palveluiden
äärellä!***

Valmistuu 2024

JÄMSÄ



Säterin Helmi

Yhteisöllinen koti



Toiveiden mukaiset asunnot

Asunnot saneerataan asukkaiden toiveiden ja tarpeiden mukaan. Pääset nopeasti ja edullisesti vaivattomaan asumismuotoon.



Palveluiden äärellä

Kodikasta asumista vehreässä kaupunkiympäristössä. Kaikki keskeiset palvelut kävelymatkan päässä.



Yhteisöllinen koti

Hyvin varustetut yhteiset tilat täydentävät asuntoja.

Valmistelun aikana pääset tutustumaan tuleviin naapureihisi.

The map shows the town of Jämsä, Finland, with the Jämsänjoki river flowing through it. The area is divided into several districts: Lopotti to the west, Vitikkala to the north and east, and Seppola to the south. Key landmarks include Jämsän kirkko (church) and Jämsän seurakunta (parish) in the center, and Jämsän jäähalli (ice arena) to the west. The location of Terveyskylä 1 is marked with a red pin at 42100 Jämsä. Other points of interest include Paunun urheilukeskus, Jämsänjoen yhtenäiskoulu, and various shopping centers like K-Citymarket and S-market. The map also shows the Jämsä-Gasthaus and Jämsä Lidl. The map is credited to Google.

Keskustan palvelut kävelyetäisyydellä!

Liikenneyhteydet

Linja-autoasema 550m
Rautatieasema 1,1km

Uudistetut asunnot

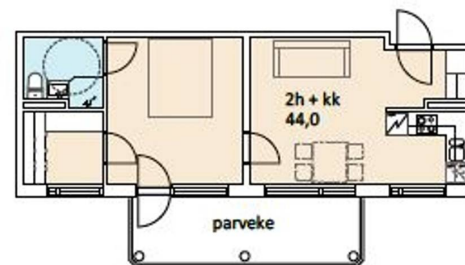
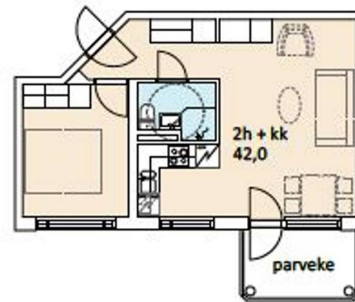
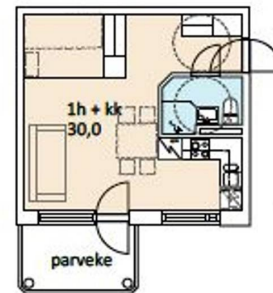
- Elinkaaren lopussa olevat rakenteet uusitaan ja muiden osien kunto varmistetaan perusteellisella kuntotutkimuksella.
 - Ikkunat ja parvekeovet uusitaan.
- Yleiset tilat maalataan ja valaistusta parannetaan
- Asuntojen sisätilat saneerataan täydellisesti
 - Parvekkeet lasitetaan.

Asuntotyypit

1 1 h + kk, 30 m²

2 2h + kk, 42 m²

2 2h + kk, 44 m²



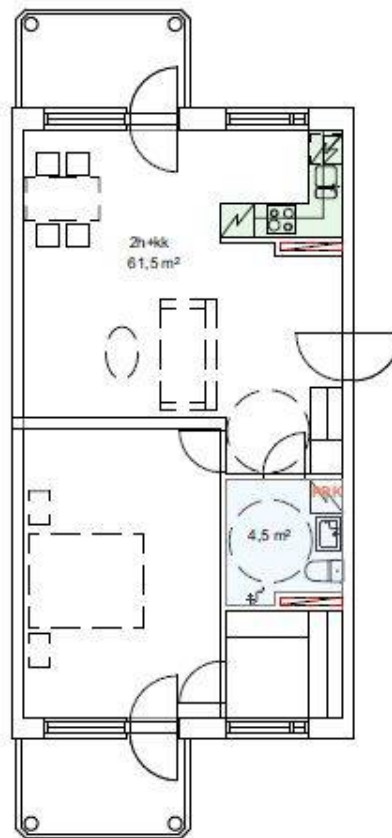
Esteettömyys

- Kaikkiin asuntoihin on pääsy hissillä.
- Saneerauksen yhteydessä asuntojen toiminnallisuutta on mahdollista parantaa.
- Osittain toteutus edellyttää asuntojen yhdistämistä.
- Muutoksilla asuntoihin saadaan nykyisten mitoitusten mukaiset tilat, jotka sopivat myös pyörätuolia käyttävälle asukkaalle.

Asuntotyypit

3 A 2h + kk, 61,5 m²

3 b 2h + kk, 61,5 m²

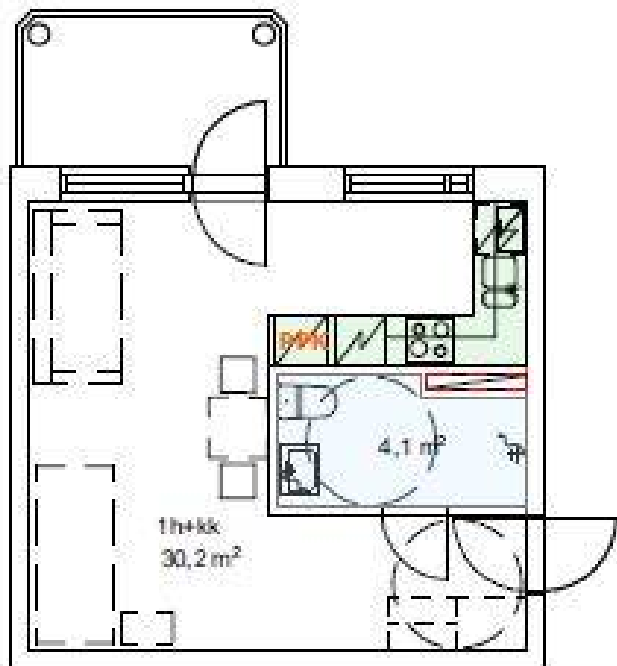


3.a 2h+kk

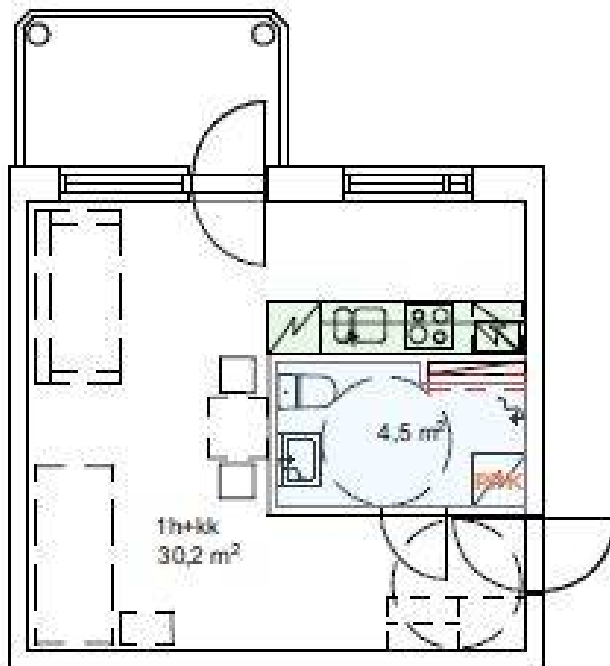


3.b 2h+kk

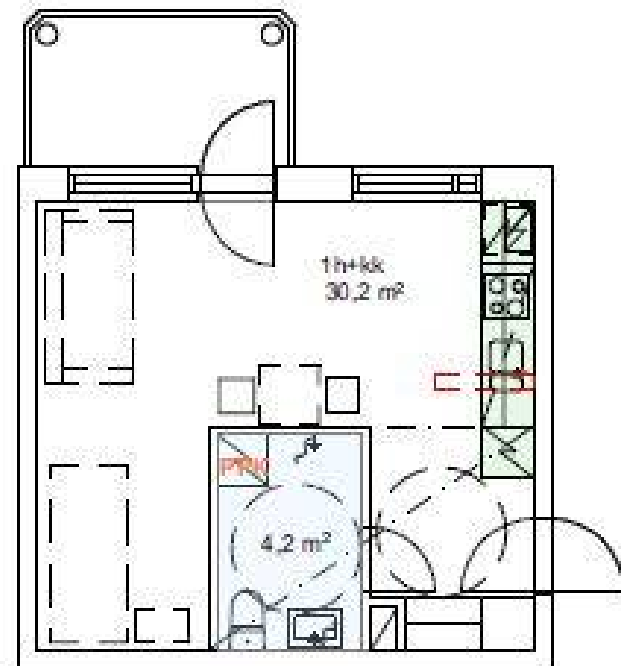
Useita variaatioita



1.a 1h+kk



1.b 1h+kk



1.c 1h+k

- Saneerauksessa voidaan parantaa asuntojen sisätilojen toiminnallisuutta.
 - Yksiöiden pohjia voidaan muuttaa siten, että kylpyhuoneet täyttävät nykyiset mitoituserusteet.

Huoleton ja viihtyisää asumista

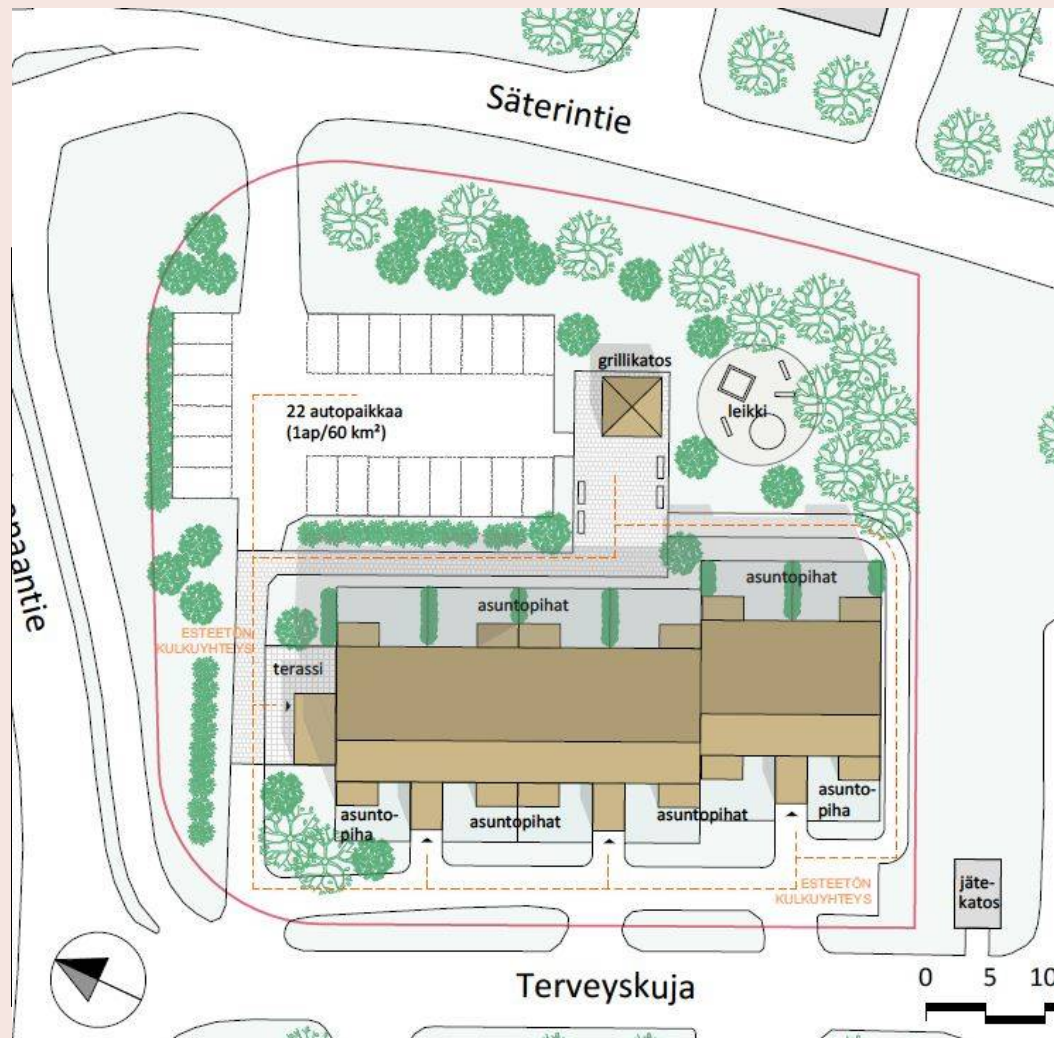
Talosta tehdään perusteellinen kuntotutkimus ja käyttöiän päässä olevat rakenteet uusitaan. Sisätiloiltaan asunnot uudistetaan kokonaisuudessaan.

Voit asua asunnossa ilman huolia tulevista remonteista!



Lasitetut parvekkeet ja asuntopihat

- Kaikissa asunnoissa on parveke tai oma piha.
- Saneerauksen yhteydessä huoneistokohtaiset parvekkeet kunnostetaan ja lasitetaan.
- Maantason asunnoissa on oma piha. Se tarjoaa innokkaalle puutarhurille mahdollisuuden upottaa kädet multaan!



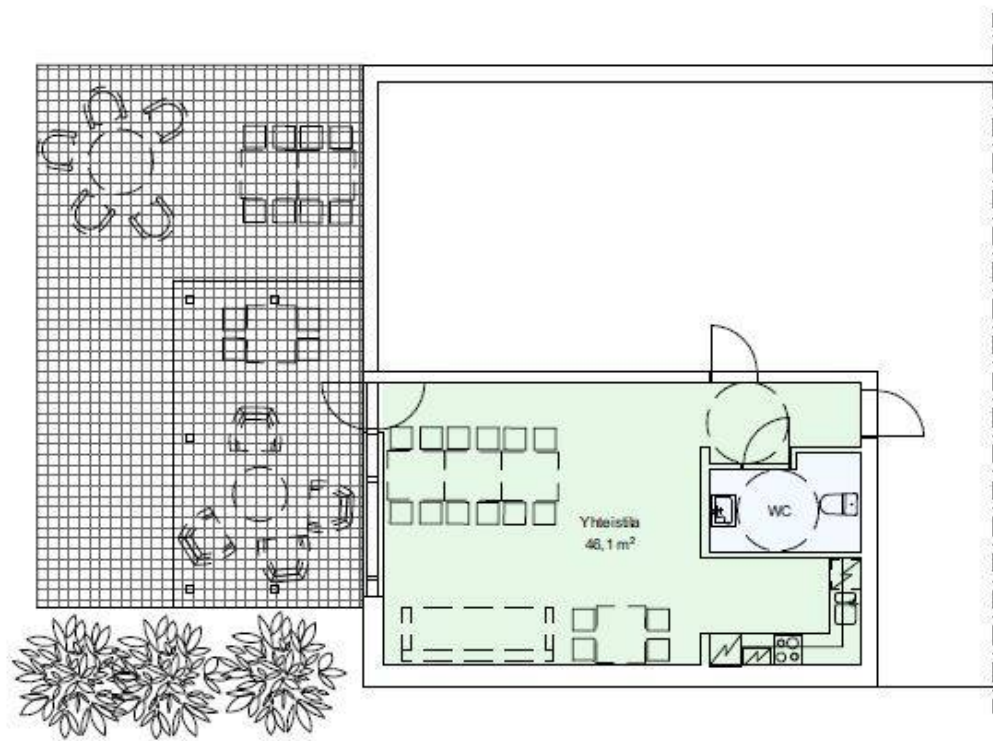
Yhteisöllinen koti

Asuntoja täydentävät asukkaiden yhteiset tilat

- Pesula
- Sauna
- Yhteinen olohuone
- Yhteinen terassi
- Yhteinen piha-alue

Kaikista asunnoista on esteetön sisäyhteys yhteisiin tiloihin. Yhteisiin tiloihin tehdään tarkempi toiminnallinen suunnitelma yhdessä asukkaiden kanssa. Silloin päätetään tilojen kalustuksesta ja varusteista.





Yhteinen olohuone

Asukkaiden yhteiseen käyttöön tulee lähes viidenkymmenen neliön olohuone. Sinne on esteetön yhteys kaikista asunnoista. Olohuoneella on oma terassi.

Esteetöntä asumista

Kun asumisen tarpeet muuttuvat, tarvitaan joustavia asumisratkaisuja

- Kaikkiin asuntoihin on pääsy suoraan ulkoa tai hissillä.
- Isommissa asunnoissa suuret kylpyhuoneet mahdollistavat asumisen apuvälineiden kanssa.
- Asuntojen pintamateriaali uusitaan kestäviksi ja helppohoitoisiksi.
- Kaikki asunnot voidaan varustaa tukikahvoilla ja muilla asumista helpottavilla varusteilla



Piha-alue

- Säterintien puolelle jää laaja piha-alue.
- Nykyiset pihavarusteet kunnostetaan. Lisäksi pihalle toteutetaan alue, jonne suunnitellaan asukkaiden kanssa mieluisat liikuntavälineet.
- Viihtyisä piha-alue lisää yhdessä tekemisen mahdollisuuksia ja luo yhteisöllisyyttä.



Miten hanke etenee?

2022	2023	2024–
Kiinnostuksen selvittäminen Asuntojen koemarkkinointi ja yhteisölliseen asumiseen liittyvän kiinnostuksen selvittäminen	Saneeraussuunnitelman viimeistely ja yhtiön perustaminen Kun asukasryhmä on sitoutunut, hanke voidaan käynnistää: perustaa yhtiön ja määritellä suunnittelun reunaehdot. Urakoitsijan valinta, rahoitus ja rakennuslupa Urakoitsijan kilpailuttaminen on keskeinen osa mallia. Urakoitsija toteuttaa saneeraushankkeen asukkaiden asettamien reunaehtojen mukaisesti. Hankkeen rahoitus varmistetaan ja asukkaat saavat tarkan tiedon omista maksuosuuksistaan.	Saneeraus Urakoitsija hoitaa korjaustyöt. Töiden laatua ja etenemistä seuraa asukkaista koottu hallitus sekä nimeämä valvoja. Saneerauksen aikana asukkaat päättävät oman asuntonsa sisustuksesta. Uuteen kotiin muutto Noin vuoden kuluttua talo on muuttovalmis. Omistajat päättävät, miten taloa jatkossa hoidetaan ja ylläpidetään.

Kustannusten arvioinnin ja työn sisällön perusteet

Kiinteistössä on suoritettu kuntokartoitus. Rakenteiden kuntoa ei ole tutkittu. Uusimistarve perustuu tietoon rakennusosien iästä ja keskimääräisestä kestosta.

Rakennuksen sisäosat ovat alkuperäisessä kunnossa ja kauttaaltaan uusimistarpeessa.

Rakennus ei ole esteetön. Kaikki kohtuullisin kustannuksin mahdolliset esteettömyyttä parantavat toimet on tarkoitus tehdä.



FCG:n asiantuntijat

- Kari Sainio (projektinjohto)
- Paavo Kero (kuntoarviointi ja kustannukset)
- Risto Ala-aho (arkkitehtisuunnittelun tehtävät)

Saneerauksen sisältö

Välttämättömät

- Kaikki käyttöiän päässä olevat rakennusosat uusitaan.
- Asuntojen sisäpinnat ja kalusteet uusitaan
- Ikkunat ja ulko-ovet
- Kiinteistön tekniikka
- Piha-alueiden kunnostus, pinnoitus ja asfaltointi

Riskivaraukset

- Julkisivun kuntotutkimus
- Perustusten ja maanvaraisten rakennusten kunto
- Hankkeen alussa tehdään kuntotutkimus, joiden perusteella päätös korjaustarpeesta

Mahdolliset

- Ilmanvaihdon varustaminen lämmön talteenotolla (energiatehokkuus + sisäolosuhteet)
- Suurempi hissi + porraskäytävä
- Parvekelasitus

Saneerauksen kustannukset

Välttämättömät

- 1.140.000 euroa

1.240 eur/asm2

Riskivaraukset

- 10 % kustannusten nousuvaraus 123.000 euroa
- Julkisivun, perustukset ja maanvaraiset rakenteet 713.000 euroa

911 eur/asm2

Tasoa nostavat toimenpiteet

- Parvekelasitukset 87.000
- Tilavampi hissi 90.000
- Lämmön talteenotto 317.000

543 eur/asm2

Mahdolliset toteutustavat

Vaihtoehto A

Vapaarahoitteinen asunto-osakeyhtiö

- Kiinteistöstä tehdään asunto-osakeyhtiö
- Kiinteistöön kohdistuvat lainat muutetaan taloyhtiön lainoiksi.
- Taloyhtiön lainat ovat osakekohtaisia ja omistaja voi päättää lainan takaisinmaksusta.
- Saneeraus kustannetaan huoneistokohtaisilla maksuosuuksilla, jotka maksetaan, kun hanke on valmis.
- Kustannukset tarkentuvat suunnittelun edetessä. Tämän vaiheen arvio on 1.300 eur/asm².

Vaihtoehto B

Pääomaturvattu omistusasunto

- Osuuskunta tai Kiinteistöosakeyhtiö
- Jäseninä asukkaat ja Koy Jämsänmäki
 - *Jämsänmäellä määräysvalta ja kuuluu kaupungin konserniin*
- Asukkaiden omarahoitusosuus 30%
- Lainan määrä 70%, laina-aika 20-25v
- **Pääomaturvattu; Koy Jämsänmäki sitoutuu palauttamaan omarahoitusosuuden asumisjakson päättyessä**

Asumisen kustannukset

Vaihtoehto A



Varausmaksu

Noin kahden kuukauden vuokraa vastaava summa. Kaikissa asunnoissa samansuuruinen. Jos hanke peruuntuu, rahat palautetaan.

Yhtiölaina + omarahoitusosuus

700 eur /asm2 (jäljellä olevien
lainojen määrä)
1 300 eur/asm2 (saneerauksen
kustannus)
2 000 eur/asm2

Kustannukset määräytyvät todellisten kustannusten mukaan. Yhtiölainan määrä vastaa tämän hetkisten lainojen määrää. Saneerauksen kustannukset maksetaan omarahoituksina.

Vastikkeet

Hoitovastikkeet (Koy Jämsänmäen)
keskiarvo 4,99 eur/asm2
Rahoitusvastike 25 v annuiteetti,
korko 1,5 %
2,80 eur/m2/kk
Yhteensä 7,80 eur /asm2

Asumisen kustannukset

Vaihtoehto B



Varausmaksu

Noin kahden kuukauden
vuokraa vastaava summa.

Kaikissa asunnoissa
samansuuruinen. Jos
hanke peruuntuu, rahat
palautetaan.

Omarahoitusosuus
20-30 000€

Vuokra

Hoitovastikkeet (Koy Jämsänmäen)
keskiarvo 4,99 eur/asm²

Rahoitusvastike 25 v annuiteetti,
korko 1,5 %

6,30 eur/m²/kk

Yhteensä 11,30 eur /asm²

Mitä seuraavaksi?

Ilmoittaudu uutiskirjeen
tilaajaksi

piritta.koskinen@jamsa.fi

tai soita

+358 40 615 2855

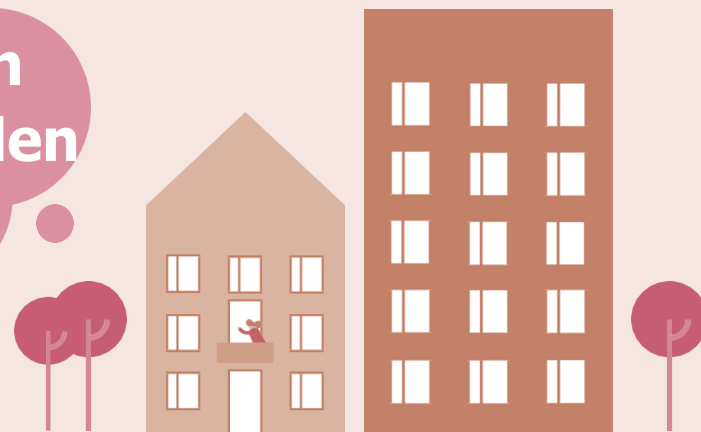
Saat lisätietoja ja vastauksen sinua
mietityttäviin kysymyksiin.

tai osoitteessa

www.pelarcon.fi/jamsa

..asumaan
tulevaisuuden
kotia!

Lähde mukaan
kivaan
porukkaan..





Pikkujoulu Lepovillan kiinteistössä Hyvinkäällä (kuva Samuel Kopperoinen)

Tehtäväkokonaisuus 8

Asuminen palveluna ja asumisen lisäpalvelut – mahdollisuuksien selvittäminen

11.1.2022

1. Työvaiheen sisältö projektisuunnitelmassa

Työvaiheen tavoite/lopputulos	Asuminen palveluna ja asumisen lisäpalvelut -selvitys
Toteuttaja	Pelarcon Oy
Vastuuhenkilö	Samuel Kopperoinen
Aikataulu	11/2021 – 01/2022
Henkilötyöpäivät	6
Projektipalaverit yhdessä tilaajan kanssa (arvio)	2 etäpalaveria

Työvaiheen tehtävien kuvaus ja syntyvät tulokset:

Tulevien asukkaiden toiveita liittyen asumisen lisäpalveluihin selvitetään jo työvaiheessa 1 (Tulevien asukkaiden tarpeiden kartoitus).

Aikaisemmissa työvaiheissa jo tehdyn tarvekartoituksen pohjalta:

A) tunnistetaan palveluiden tuottajia ja

B) tehdään täsmähaastattelut näiden valmiudesta tuottaa kysyttyjä palveluja kohteen asukkaille.

Lisäksi laaditaan ns. desk top –tutkimus muilla paikkakunnilla jo toteutetuista senioriasumisen kohteista, joiden yhteydessä on oivaltavalla tavalla yhdistetty asumiseen ikääntyvien kaipaamia lisäpalveluita. Tutkimuksen tuloksena syntyy raportti, jossa on lyhyesti referoitu jo toteutettuja esimerkkejä. Raportti pyrkii vastaamaan tarjouspyynnössä esitettyihin kysymyksiin yhteistilojen innovatiivisesta hyödyntämisestä, palveluiden tuottamisen taloudellisista reunaehdoista sekä erilaisista yhteistuottamisen ja yhteisostamisen malleista.

Tutkimuksella pyritään selvittämään, miten voidaan mahdollistaa se, että uudiskohteen yhteistilat voisivat toimia myös jonkun palveluntarjoajan työpaikkana, esimerkiksi riittävien sosiaalitulojen tarjoamisen suhteen. Selvitetään, voisiko yhteistilan kustannuksia jakaa asukkaiden ja yksityisen palveluntarjoajan kesken esimerkiksi erilaisilla vuokraus- tai yhteiskäyttömalleilla. Tutkimuksen kohteena olisi, miten samaa tilaa voisi käyttää sekä palvelutuotannon tilana että asukkaiden käytössä olevana yhteistilana.

Tässä työvaiheessa selvitetään myös mahdolliset ”pienet mahdollisuudet” lisätä asumiseen liitettäviä palveluja. Miten voidaan palvella esimerkiksi omakotitalosta pienempään kerrostaloasuntoon muuttavaa ikääntyvää pariskuntaa? Onko tarvetta rakentaa uudiskohteeseen isot varastotilat vai voisiko kertyneen irtaimiston varastoinnin toteuttaa palveluna?

2. Selvityksen toteutus ja menetelmät

Asukaslähtöisen suunnittelun ideana on olla asukkaiden tarpeita huomioivaa, hankkeen aloitteentekijätahosta ja rakennuttajasta riippumatta. Siksi myös Jämsän seniorihankkeessa suunnittelu käynnistettiin asukkaiden toiveiden ja tarpeiden kartoituksella. Millaisia toiveita asumiselle on? Millaisia palveluita tarvitaan lähelle? Tarvitaanko yhteistä tilaa? Entä mitä muita toiveita asumiselle on? Tavoitteena oli kartoittaa omien asuntokohtaisten tarpeiden lisäksi kattavasti myös mahdollisten lisäpalveluiden tarve sekä tunnistaa sitä kautta potentiaalisia palveluntuottajia kohteen asukkaille. Voisiko kohteesta muotoutua palvelukortteli, joka palvelisi talon asukkaiden lisäksi myös muita lähistöllä asuvia?

Näihin kysymyksiin työryhmä keskittyi löytämään vastauksia tulevilta asukkailta eri menetelmin. Apuna käytettiin työpajoja, Muotoiluluotain -menetelmää ja kyselyä. Niillä selvitettiin asumistarpeiden lisäksi myös erilaisia palvelutarpeita sekä toiveita yhteistiloihin liittyen.



Asukkailta kootuissa vastauksissa korostui yhteisten tilojen tarve. Tähän tehtäväkokonaisuuteen sisältyneet muut palveluosiot esim. erikseen vuokrattavat varastotilat, yhteiskäyttöautot ym. eivät nousseet vastauksissa esille. Lisäksi suunniteltu rakennuspaikka sijaitsee aivan kaupungin keskustassa. Sinne on saatavilla kaikki yksityiset ja julkiset palvelut. **Siksi selvityksessä on keskitytty yhteisiin tiloihin liittyviin kysymyksiin.**

Merkittävä haaste yhteisten tilojen kannalta on niiden kustannukset. Siksi selvitystyön alusta asti tiloille pyritään etsimään mahdollisimman monipuolista käyttöä. Tarkoitus oli selvittää, voisiko yhteistilan kustannuksia jakaa asukkaiden ja yksityisen palveluntarjoajan kesken esimerkiksi erilaisilla vuokraus- tai yhteiskäyttömalleilla. Keskeinen kysymys on, miten samaa tilaa voisi käyttää sekä palvelutuotannon tilana että asukkaiden käytössä olevana yhteistilana?

Tarvekartoitus liittyen asumiseen ja asumisen palveluihin toteutettiin syksyn 2021 aikana Jämsässä yleisötilaisuuksina (28.10.2021 ja 2.12.2021) sekä kasvokkain käydyin keskusteluin. Asukkaista koottiin ryhmä, joka kommunikoi työryhmän kanssa.

3. Rakennuksen sijainti ja lähialueen palvelut

Projektisuunnitelman aikana yhteisöasumisen kannalta varteenotettavimmaksi vaihtoehdoksi nousi Seppolan koulun tontti aivan kaupungin keskustassa. Kaikki keskustan palvelut ovat saavutettavissa kävelyetäisyydellä.

Asemakaavassa tontille on suunniteltu kaksi taloa, joissa molemmissa on 1500 kerrosneliötä rakennusoikeutta, joka käytännössä tarkoittaa noin 20 asuntoa/rakennus. Lisäksi alueelle suunnitellaan kahta julkista rakennusta. Niiden tarkemmasta käyttötarkoituksesta ja toteutusaikataulusta ei ole tehty päätöksiä.

Hankkeen toteutuminen edellyttää asemakaavan muuttamista. Tätä kirjoitettaessa kaavoitusprosessi ei ole vielä virallisesti käynnissä.



Seppolan koulukorttelin yleissuunnitelma 3.11.2021 Sweco

4. Asukaskyselyn tulokset

Yhteinen näkemys on, että yhteisille tiloille on selkeästi halu ja tarve. Yhteisen tilan tarvetta perusteltiin monissa keskusteluissa ja vastauksissa sillä, että tällöin omat asunnot voisivat olla kompakteja ja neliömääriltään pienempiä. Yhteisten tilojen koettiin myös kasvattavan ja ylläpitävän yhteisöllisyyttä tehokkaammin, kuin jos niitä ei olisi ollenkaan. Suuri osa vastaajista koki yhteisten tilojen lisäävän kohtaamisia arjessa ja vähentävän näin yksinäisyyden tunnetta.

Tarvekyselyiden ja työpajatyöskentelyin työryhmä on syventänyt ymmärrystä asukkaiden tilan käyttöön liittyvistä ajatuksista. Alla esiteltä kategorioittain asukkaiden näkemyksiä siitä, millaisia tarpeita ja ideoita heillä on herännyt tilan käyttötarpeisiin liittyen.

Yhteiset aktiviteetit

- Lenkkisauna, tilava ja paljon saunavuoroja
- Yhteislaulua, askartelua, pelejä
- Kokkailumahdollisuus yhdessä

Arjen asiointia ja sujuvuutta koskevat asiat

- Tietokonehuone
- Pyykinpesu- ja kuivaustila
- Varastotilaa harraste- ja kulkuvälineille

Yhteiseen oleskeluun liittyvät asiat

- Kirjasto-/oleskeluhuone
- Luku-, harraste- ja seurustelutila
- Askarteluhuone
- TV ja radio
- Sohvakalusto, hyvät nojatuolit, joista helppo nousta ylös, esim. Armi-aktiivituoli

Hyvinvointiin liittyvät asiat

- Kuntosali, jumppatila

Pihaa koskevat ajatukset

- Kukka- ja pensasistutuksia, puita
- Viljelymahdollisuuksia
- Istuinryhmiä ja keinuja
- Katettu grillipaikka
- Suihkulähde
- Polku talon ympäri kunnon ylläpitämiseksi
- Täysin esteetön, helppo oleskelupiha, ei ylä- ja alamäkiä
- Hyvä valaistus
- Pitäisikö olla suljettu ja vartioitu piha, ettei tulisi ilkivaltaa?

85% kyselyihin vastaajista nosti esiin tilan tarpeen juhille ja omille sukulaisille ja muille vieraille. Esitettiin idea vierashuoneesta tätä käyttötarkoitusta varten. Osa vastaajista nosti esiin tilan viihtyisyyttä ja käytännöllisyyttä koskevat seikat, kuten mukavat sohvakalusteet oleskeluun, hyvät keittiövälineet ja huonekasvit. Asukkaita kiinnosti myös tilan kustannukset ja kuinka ne jakautuvat. Tilasuunnittelulta

toivottiin monikäyttöisyyden huomioimista ja maltillisia neliöitä, mikä korreloisi suoraan myös vuokrakustannuksiin toivotulla tavalla.

Tulevien asukkaiden vastaukset liittyen yhteisiin tiloihin ovat pääosin arjen viihtyisyyteen ja yhteiseen tekemiseen liittyviä, helposti toteutettavissa olevia asioita. Moni edellä mainituista oleskeluun liittyvistä aktiviteeteista on esimerkiksi mahdollista toteuttaa yhdessä ja samassa tilassa, kuten lukeminen, jumppaaminen, kokkailu, tietokoneella asiointi, askartelu, yhteislaulut ja -pelit. Tältä tilalta toivotaan selkeästi kuin isona olohuoneena toimimista – kotoisaa, arkisia aktiviteetteja mahdollistavaa yhteistä oleskelua.



Asunto-osuuskunta Hiidenkiukaan yhteistilat Oulussa. (Kuva Samuel Kopperoinen)

5. Tilojen käyttötarkoitus käyttäjän mukaan

Ulosvuokrattavat tilat

Asuinrakennusten kivijalkaan sijoitetaan usein ulosvuokrattavaa liiketilaa. Suunnitellulla rakennuspaikalla toisen rakennuksen käyttötarkoitus on asuin- ja liikerakennus. Asuinrakennusten yhteydessä sijaitsevat liiketilat ovat usein melkoinen haaste. Jos hanke toteutetaan ARA-rahoitteisena liiketiloja ei voida rahoittaa ARA-lainoilla. Liiketilojen vuokraus myös olla haasteellista erityisesti toiminnan erilaisen luonteen vuoksi. Monet liiketiloihin sijoittuvat toiminnot aiheuttavat myös häiriötä asuintiloihin melun, hajujen ja liikenteen vuoksi. Myös liiketilojen edellyttämän pysäköinnin ja logistiikan toteuttaminen asuinkiinteistöissä voi olla vaikeaa.

Jos rakennukseen suunnitellaan ulos vuokrattavia liiketiloja, niiden käytöstä ja mahdollisesti myös käyttäjästä pitää olla varsin luotettava ja selvä käsitys ennen hankkeen käynnistymistä. Tässä yhteydessä pitää päättää, kuka liiketilat omistaa, kuka vastaa tilojen vuokrauksesta, millaista toimintaa tiloissa voidaan harjoittaa. Tärkeä kysymys on myös käyttö- ja ylläpitokustannusten jyvittäminen asuin- ja liiketiloille.

Oikeanlaisen vuokralaisen löytyessä liiketilat voivat nostaa rakennuksen profiilia ja toimia eräänlaisena maamerkkinä. Ne voivat olla merkittävä tulonlähde ja sillä tavalla laskea asumisen kustannuksia.

Ulosvuokrattavat tilat työpaikkana

Tilojen käyttöä suunniteltaessa on alusta asti keskeistä varustella niin, että tila voi kokonaisuudessaan ulos vuokrattuna toimia vakituisena työpaikkana. Ilman näitä edellytyksiä ulosvuokrauksen edellytykset heikentyvät merkittävästi.

Asukkaiden tilat, joita myös ulkopuoliset voivat käyttää

Jos yhteiset tilat sijaitsevat katutasossa ja ne ovat muutoinkin helposti saavutettavissa, usein esille nostetaan ajatus, että tiloja voisi vuokrata myös ulospäin. Tämä on tietysti mahdollista. Siihen liittyy kuitenkin joitakin tärkeitä huomioita. Esimerkiksi ravintola/ kahvilakäytössä oleva tilaa on erillistä omavalvonta- aluetta. Sen pitää olla palveluntuottajan omassa hallinnassa eivätkä tilaa voi käyttää muut. Erityisen tärkeä tämä kysymys on, jos tiloihin halutaan anniskeluoikeuksia. Myös kuntosali tai muu liikuntatila edellyttävät yleensä tilan hallintaa.

Ajatus yhteistilana koko kaupunkilaisten olohuoneena on kiinnostava. Se olisi parhaiten toteutettavissa siten, että tilalle löytyisi vuokralainen, joka vastaisi tilan käytön varauksista ja organisoinnista. Tällainen toimija voisi olla esimerkiksi kaupunki tai seurakunta. Niiden mielenkiintoa ei ole selvitetty.

Seuraavassa esimerkissä on esitetty yksi mahdollinen toteutustapa.

Asukkaiden yhteiset tilat

Asukkaille tehdyssä kyselyssä 85 % nosti esille tarpeen yhteisistä tiloista. Tämä toive on hyvin vartenotettava ja selvä. Se tarjoaa talolle myös selkeän mahdollisuuden profiloitua erilaiseksi asumispaikaksi. Yhteisten tilojen tarkoitus on edistää asukkaiden sosiaalista ja yhteisöllistä elämäntapaa.

Yhteisissä tiloissa keskeistä on käyttötarkoitus eli mitä tiloissa voidaan tehdä. Toinen keskeinen kysymys on tilojen mitoitus.

Case Vantustupa – Oulu



Vahenemisen tuki- ja palveluyhdistys Vantus ry:n puheenjohtaja Erkki Piri ja Pohjois-Suomen Saton Risto Lohi esittelemässä toimintaa Ayala Maimonille, Esteri Kopperoiselle ja Kirsi Boströmille. (kuva Samuel Kopperoinen)

Oulussa osoitteessa Kurkelantie 12 on noin kymmenen vuoden ajan toiminut Vanhenemisen tuki- ja palveluyhdistys Vantus ry. Sen jäsenenä on yhteensä noin 200 ihmistä, jotka haluavat jäsenmaksulla ja tukimaksulla tukea ikäihmisille järjestettävää päivätoimintaa.¹

Toiminta on alkanut entisessä pankkikiinteistössä. Alusta asti suunnitelmana on ollut, että yhdistyksen käyttöön tarkoitetut tilat halutaan rakentaa asuintalon yhteyteen. Yhteistyössä Oulun Seudun Saton kanssa yhdistys sai Oulun kaupungilta Peltolan kaupunginosasta tontin, jolle on rakennettu kaksi taloa. Kohteessa on asuntoja yhteensä 25 kappaletta. Rakennukset on toteutettu asunto-osakeyhtiömuotoisina. Sato toimi hankkeessa perustajaurakoitsijana ja asuntojen myyjänä. Asuntojen markkinointi toteutettiin yhdessä yhdistyksen kanssa.

Rakennukseen suunniteltiin yhdistyksen käyttöön noin sadan neliön yhteistila, joka on varustettu ns. jakelukeittiöllä. Yhdistys maksoi tilasta kauppahinnan. Hintaa oli subventoitu asuntojen hinnoilla.

¹ [Piri, Raakel](#), kirjoittaja ; [Vanhenemisen tuki- ja palveluyhdistys](#), kustantaja
Vanhenemisen tuki- ja palveluyhdistys ry 2019.

Yhteistila on asukkaiden käytössä. Lisäksi sitä vuokrataan ulkopuolisille. Yhdistyksen oma toiminta on kaikille avointa.

Yhdistys pyörii pääasiassa vapaaehtoisvoimin. Oulun kaupunki on eri vaiheissa avustanut yhdistystä toiminta-avustuksin. Niiden myötä yhdistyksellä on eri vaiheissa ollut osa- ja kokoaikaisia työntekijöitä.

Yhdistys on eri vaiheissa selvittänyt ja kokeillut kotipalveluiden tuottamista talon asukkaille ja yhdistyksen jäsenille. Niistä ei ole kuitenkaan saatu toteutettua taloudellisesti kannattavaa toimintaa. Siksi kokeiluista on luovuttu.

6. Asuntojen yhteiset tilat asumista koskevissa selvityksissä²

Ikäihmisten asumiseen liittyen on toteutettu useita selvityksiä, joiden yhteydessä on selvitetty seniorikohteiden yhteisiä tiloja. Yleensä ne liitetään osaksi suurempaa kokonaisuutta niin sanottua palvelukorttelia. Kortteleihin sijoitetaan usein tavallisia omistus- tai vuokra-asuntoja. Usein molempia. Palvelukortteleissa on käytännössä aina myös erityisasumista esimerkiksi vanhusten tai vammaisten tehostettua palveluasumista. Rakennuksen käyttötarkoituksella on vahva yhteys käytettävissä oleviin rahoitusmalleihin. Rahoituksen saatavuus ohjaa merkittävästi sitä, mitkä konseptit ovat toteuttamiskelpoisia.

Jos asuntoja toteutetaan palvelukortteleissa, yhteistilat voivat olla normaaleja asuinkortteleita laajemmat. Yhteistiloja ovat muun muassa kahvila tai lounasravintola sekä kokoontumis-, kuntoilu- ja harrastetilat. Näiden tilojen tehtävänä on toimia myös lähiympäristön asukkaiden olohuoneena. Monikäyttöiset yhteistilat tarjoavat mahdollisuuden erilaisille harrasteryhmille ja asukkaiden järjestämille tapahtumille (kokoukset, juhlat). Tarkoitus on, että kolmannen sektorin toimijat voivat hyödyntää näitä tiloja kokoontumisiin ja yhteisölliseen toimintaan. Näin toteutuu palvelukorttelin tarkoitus edistää terveellistä yhteisöllistä ja sosiaalisesti aktiivista elämäntapaa.

Usein palvelukortteliin sijoitetaan myös kotipalvelupiste tai neuvontapiste. Ne tarjoavat tietoa ja voivat välittää muun muassa tarvittavia siivouspalveluita palvelukorttelin ja lähialueen asukkaille.

Toimiva palvelukortteli sijaitsee taajaman keskustassa, muiden palvelujen lähellä. Näin ikääntyneet voivat käyttää samoja palveluja kuin muutkin asukkaat. Suurin osa palveluista tuotetaan markkinavetoisesti parhailla paikoilla kaikkia asukkaita varten. Kun palvelukortteli sijaitsee keskustassa, se on helposti saavutettavissa ja suuri määrä asiakkaita voi asua lyhyen kävelymatkan päässä. Palvelukorttelin palveluja, esim. ravintola- ja harrastustiloja voivat käyttää kaiken ikäiset alueen asukkaat. Tällä voidaan välttää väestön ikäryhmiin liittyvää eriytymistä. Tukea ja palveluja voidaan näin tarjota kustannustehokkaasti ikääntyneille, joiden toimintakyky on laskenut.

Päivittäin käytettävissä palveluissa on niiden fyysinen sijainti oltava kohtuullisen lähellä asiakkaita. Palveluiden saavutettavuus voi olla järjestetty siten, että myös palveluntuottajan näkökulmasta palvelupiste on lähellä. Ikääntyneen asukkaan lähiympäristö on yleensä noin kilometrin halkaisijaltaan oleva alue (säde 500m). Tällainen alue voi parhaimmillaan muodostaa toiminnallisen kokonaisuuden, jossa vuorovaikutus eri toimijoiden sisällä sekä niiden välillä on tiivistä.

Laadukkaan palvelukorttelin tulisi sisältää seuraavat elementit:

- Asuinkorttelin tulee sijaita taajaman keskustassa palvelujen vieressä.
- Asuinkorttelin koko tulee olla riittävän suuri, jotta se mahdollistaa palveluiden kustannustehokkaan tuottamisen.

² YMPÄRISTÖMINISTERIÖN RAPORTTEJA 3/2017 Palvelukortteli Konseptin kuvaus ja soveltaminen erilaisiin taajamiin Ira Verma (toim.), Teemu Kurkela, Pirjo Sanaksenaho, Jarmo Suominen, Jonna Taegen, Erkki Vauramo

- Asuntojen sisäiset järjestelyt tulee tehdä siten, että ainakin osa soveltuu palveluasumiseen. Kaikki asunnot voivat soveltua normaaliin vuokra-asumiseen tai omistusasumiseen.
- Yhteiskäyttöisten tilojen määrä, koko ja hallinnointi tulee määritellä siten, että ne mahdollistavat palvelujen tarjoamisen. Yhteistilojen tarve on siis erilainen kuin asuinrakentamisessa tänä päivänä.
- Ulkoalueiden (parvekkeiden, terassien ja pihatilojen) tulee olla esteettömästi saavutettavissa, virikkeellisiä ja käytettävissä myös talviaikaan.

Palvelukorttelin koon selvittäminen on yksi keskeinen kysymys. Palvelukorttelin tulee olla mitoitettu paikallisiin olosuhteisiin, kunnan asukasmäärään ja väestön ikärakenteeseen. Erityisesti uusien palvelurakennusten suunnittelussa tulee ottaa huomioon jo olemassa olevien tilojen tehokas hyödyntäminen, joihin korttelin toiminta voi tukeutua. Palvelukorttelin asukkaat ovat samalla lähipalvelujen käyttäjiä. Toisaalta palvelukortteli voi tarjota uusia palveluja, jotka ovat aiemmin puuttuneet. Julkinen, yksityisen ja kolmannen sektorin palvelut sekä asuminen muodostavat palvelukorttelissa toiminnallisen ja elinvoimaisen palveluekosysteemin. Olemassa olevien resurssien tehokas hyödyntäminen tukee kaikkia alueen asukkaita sekä paikallisia palveluiden tuottajia. Monet palveluista, kuten esimerkiksi ruokailu tai harrastustoiminta, voidaan tarjota palvelukorttelin ja sen lähistöllä asuville ikääntyneille. Palveluiden tulee olla avoinna myös lähiympäristössä asuville seniori-ikäisille. Yhteiskäyttöisistä palveluista voi muodostua yksi reunaehto kustannustehokkaalle tilamitoitukselle.

7. Yhteistilat ja yhteisöllisyyden rakentuminen

Milla Rusanen käsittelee diplomityössään (2017) yhteisöllisen senioriasumisen perusteita ja etsii ratkaisuja, joita yhteisöllisen asumisen konsepti voi tarjota ikääntyneiden yksinäisyyteen. Ikääntyneiden yksinäisyyteen vaikuttaa moni seikka, joista yksi on kanssakäymisen mahdollisuudet. Niihin voi vaikuttaa tarjoamalla tiloja, jotka mahdollistavat ja tukevat vuorovaikutusta.

Useiden tutkimusten mukaan yksinäisyyden kokemukseen liittyy, kuinka usein asukkaat käyttävät naapuruston palveluita hyväkseen ja millaiseksi he kokevat ympäristön laadun. Sosiaaliset verkostot ja kuinka ne koetaan ovat ensisijaisen tärkeitä yksinäisyyden vähentämisessä. Läheisten ihmissuhteiden lisäksi laajempi sosiaalinen verkosto ja joukkoon kuulumisen tunne vaikuttavat yksinäisyyteen. Ne vaikuttavat myös paikkaan kiintymiseen. Paikkaan kiintymisellä ja sosiaalisilla verkostoilla on monimuotoinen vuorovaikutussuhde, jossa verkostot vahvistavat kiinnittymistä paikkaan ja kotiin. Myös muilla ympäristön tekijöillä on yksinäisyyden kokemusta vähentäviä vaikutuksia. Esimerkiksi mahdollisuus hallita omaa asuinympäristöä vaikuttaa positiivisesti mielenterveyteen ja hyvinvointiin.

Tilasuunnittelulla on monia mahdollisuuksia tukea yhteisöllisyyden syntyä. Yhteisöllinen asuminen voi tarjota avoimempaa yhteistyötä muun asuinalueen kanssa kuin tavanomainen asuminen. Tilasuunnittelu voi luoda mahdollisuuksia vuorovaikutukseen. Yhteistiloilla voidaan tarjota aktiviteetteja ja palveluita koko ympäröivälle naapurustolle. Tuomalla esimerkiksi kunnan tai kansalaisopiston toimintaa asuinalueeseen on mahdollista tuoda yhteisöllistä toimintaa niillekin asukkaille, joiden kyky liikkua on huonontunut. Samalla kohteesta voi muodostua koko naapuruston keskus.

Kohtaamisten määrä kasvaa, kun sisäänkäynnit ovat lähellä kotia ja sijaitsevat jalankulkuväylien tai tapaamisalueiden yhteydessä. Etenkin se, missä ihmiset asuvat, miten helppoa liikkuminen on ja miten helposti ihmiset pystyvät käyttämään palveluja, lisää asukkaiden kiinnittymistä yhteisöön. Vaikka fyysinen läheisyys on tärkeää, asuinympäristöstä ei saisi tulla liian tiivis, koska silloin kokemus ympäristön omasta kontrollista menetetään ja asukkailla on taipumus vetäytyä omiin oloihinsa.

Toisaalta yhteiset aktiviteetit vahvistavat yhteenkuuluvuuden tunnetta. Müllerin ja Lehtosen mukaan (ref. Rusanen 2017) yhteisöllä on tapana luoda rituaaleja ja symboleja, jotka tukevat yhteenkuuluvuuden tunnetta. Ihmiset muokkaavat omaa elinympäristöään ja keksivät erilaisia sosiaalisia tapoja. Näiden jakaminen vahvistaa keskinäistä identiteettiä ja yhteenkuuluvuutta. Usein yhteisöllinen asuminen muodostuu samalla tavoin ajattelevien tai samoista asioista kiinnostuneiden ihmisten ympärille. Tämä voi tuottaa haasteen asumisratkaisuille, joissa ainoa ihmisiä yhdistävä tekijä on ikä. Toisaalta asukkaiden monimuotoisuus voi olla hyvä yhteisön kannalta, jotta asukkailla on erilaisia vahvuuksia ja osaamisalueita. (Rusanen 2017)

McMillanin (ref. Rusanen 2017) mukaan yhteisöllisyyden tunne muodostuu neljästä osatekijästä, jotka ovat yhteisön henki, luottamus, vaihtokauppa ja taide. Taide saattaa viitata ihmisten yhteiseen historiaan tai tarinaan, jonka pohjalta ihmiset luovat symboleja yhteisölle. Yhteisöllisen asumisen tutkimuksissa on löytynyt keskinäisyyttä, jakamista ja vaihtamista, yhteistyötä, vastavuoroisuutta. Materiaalisista tekijöistä erilaisten tavaroiden vaihtaminen ja lainaaminen ovat yleisiä yhteistyön ja yhteisöllisyyden muotoja.

Yhteistilat lisäävät kanssakäymistä ja sosiaalisia kontakteja. Yhteistilojen avulla voidaan myös kompensoida asuintilojen pienempää kokoa. Esimerkiksi yhteiset varastot tarjoavat mahdollisuuksia jakaa tavaroita. Monissa yhteisöllisen asumisen kohteissa terassit, kuistit ja verannat toimivat siirtymisen tiloina ja välittävät sekä ulko- ja sisätilaa että yksityistä asuntoa ja yhteistiloja. Vanhusten palveluasunnoissa ja muissa yhteisöissä tulisi kiinnittää huomiota tähän puolijulkiseen siirtymätilaan. Myös sisätiloissa asunnon oven eteen on mahdollista järjestää ”veranta”, jonka kautta kotiin siirrytään. Myös asunnon lähiympäristön merkitys kasvaa vanhetessa ja välittömästi ikkunoiden ja terassin ulkopuolelta avautuvat näkymät ja sosiaalinen toiminta ovat tärkeitä. Rowlesin (ref. Rusanen 2017) mukaan vanhukset viettävät paljon aikaa seuraamalla ympäristöään.

Kohteen suunnittelun kannalta tärkeä on erottaa julkiset yhteistilat ja yksityiset yhteistilat. Julkiseksi yhteistilaksi sopii usein joustava monikäyttötila, joka mahdollistaa tapahtumien ja toimintojen järjestämisen. Sinne voidaan tuoda asukkaiden omien toimintojen lisäksi vaikkapa kunnan järjestämiä terveyspalveluja, ruokapalveluja tai harrastetoimintoja. Yksityiset yhteistilat palvelevat asukkaiden arkisia toimintoja, kuten saunat, vierashuoneet, varastot ja ruokahuollon tilat. Piha ja puutarha kuuluvat usein yksityisiin yhteistiloihin. Erilaiset puolilämpimät terassit ja lasitetut verannat voivat Suomen ilmastossa vastata samoihin tarpeisiin mihin lämpimissä maissa käytetään pihoja. Mahdollisuus siirtyä eri yksityisyysasteesta toiseen lisää tunnetta kontrollista ja lisää asumismukavuutta.

Rusanen, Milla (2017): Yksilö yhteisössä. Ikääntyneiden yksinäisyyden vähentäminen yhteisöllisellä asumisella. Diplomityö, Tampereen teknillinen yliopisto, arkkitehtuurin laitos, Asuntosuunnittelu, julkaisu 27.

8. Asuminen palveluna ja asumisen lisäpalvelut -selvityksen tulosten analysointi

Asukkaiden toiveet ja tarpeet yhteisiä tiloja koskien keskittyvät suurimmaksi osin arkisen tekemisen ja yhdessäolon ympärille. Nämä toiveet ja tarpeet on mahdollista toteuttaa suurimmaksi osin ilman ulkopuolisten palveluntarjoajien talossa sijaitsevia liiketiloja tai palvelutuotantoa. Suurin osa asukkailla teetettyyn tarvekyselyyn vastanneista piti asuintalon sijaintia kaupungin keskustassa erittäin hyvänä ja palveluiden koettiin olevan riittävän lähellä. Useat vastaajat olivat sitä mieltä, että koska keskustan palvelutarjonta on kattava ja sijaitsee alle kilometrin säteellä, omaan taloon ei tarvitse tuottaa näitä palveluita. Asuminen palveluna ja asumisen lisäpalveluiden osalta selvityksen lopputulemana yhteisölähtöinen senioritalo voi siis tukeutua peruspalveluiden osalta kaupungin palveluihin, jotka ovat kaikki alle kilometrin kävelymatkan päässä asuinrakennuksesta. Selvitys osoitti, että talon ei tarvitse tuottaa kaikkia palveluita asukkaille itse, vaan vain siltä osin, että yhteisöllisyys säilyy ja asukkailla on mahdollisuus pitää sitä yllä yhteisten tilojen sekä niissä tapahtuvien aktiviteettien puitteissa. Asukkaiden tarve ja toive yhteistilalle on kirjaimellisesti talon oman väen yhteiskäyttöön sopiva tila, kuin yhteinen olohuone. Lisäksi tähän yhteiseen tilaan on optiona helposti tilattavissa ulkopuolisten palveluntarjoajien tuottamia ja asukkaiden toivomia palveluita, kuten fysioterapeutin, kampaajan, jalkahoitajan ja hierojan palvelut.

Yhteisten tilojen rakentamisen rahoitus ja käyttö- sekä ylläpitokustannusten kattaminen muodostaa merkittävän haasteen toteuttamisen kannalta. Käytännössä ne toimivat toteutettavuuden reunaehtona. Yhteisiä tiloja on mukavaa ideoida, mutta niiden toteuttaminen ja rahoituksen järjestäminen on haastava ja usein myös raskas kuvio.

Toteutettavuusselvityksen osiossa 6 rahoitusvaihtoehdot on selvitetty yhteisölliseen asumiseen käytössä olevia rahoitusmalleja. Käyttötarkoitus vaikuttaa merkittävästi siihen, miten erilaiset rahoitusvaihtoehdot ovat käytettävissä ja voidaanko niitä käyttää liiketilojen rakentamisen rahoittamiseen.

9. Yhteisten tilojen toteuttamisen vaihtoehdot

	Ratkaisun vahvuudet	Ratkaisun heikkoudet
Ei lainkaan yhteistiloja	Kustannustehokas ratkaisu	Puitteet yhteisöllisyydelle puuttuvat
Asukkaiden yhteinen olohuone – kerhotila	Tila kokonaan asukkaiden käytössä.	Kustannukset jäävät kokonaan asukkaiden maksettavaksi.
Yhteisessä käytössä oleva asunto		Todellinen tarve sivu/ lisäasunnolle on tärkeä kysymys. Mitä asunnossa voi / saa tehdä?
Ulosvuokrattava liiketila	Tuottoa liiketilan vuokrauksesta.	
– Asumista tukeva toiminta esim. ikäihmisille suunnattu kuntosali	Hyvä lisä asumiseen.	Asukkailta perittävät maksut saman suuruiset kuin muilta käyttäjiltä.
– Asumisesta riippumaton toiminta (esim. ravintola, kauppa, toimisto)		Liiketoiminnasta aiheutuvat häiriöt voivat haitata asumista.
Neuvontapiste / kotipalvelun tukikohta		
– Yksityinen palveluntuottaja		Millä tavalla tällainen toimija löytyy? Erityisvaatimukset tiloille, kuka investoi? Uuden toimijan löytyminen, jos vuokralainen vaihtuu.
– Julkinen palveluntuottaja		Onko tällaiselle ylipäänsä tarvetta. Uuden toimijan löytyminen, jos vuokralainen vaihtuu
Yhdistystoiminnan keskus	Toimintaa, johon asukkaat voivat halutessaan osallistua. Tila palvelee myös laajempaa yleisöä.	
Asukkaiden käytössä oleva tila, jota ulkopuoliset voivat vuokrata	Tila pääasiassa asukkaiden käytössä. Ulkopuolisesta käytöstä voidaan saada tuloja.	Vuokrauksesta kertyvien tulojen määrä vaikeaa arvioida realistisesti. Aiheutuuko toiminnasta haittaa tai häiriötä asumiselle? Kuka vuokrauksesta vastaa?
Kotia tuotettavat palvelut		Yhteistila pitää suunnitella siten, että siitä voidaan rajata tila kampaajalle, hierojalle tms. palveluntuottajalle.

10. Johtopäätökset

Luonnossuunnitelmiin varataan tila, joka on kaikkien asukkaiden yhteisessä käytössä. Tilaa ei ole tarkoitus vuokrata pysyvästi ulkopuoliselle palveluntuottajalle. Tilaa ei ole tarpeen varustella siten, että

se voi toimia pysyvänä työpaikkana. Palveluiden tuottaminen voi tilapäisesti estää tilan muun käytön. Nämä asiat sovitaan yhteisesti.

Tilat kootaan yhteen kokonaisuuteen saunatilojen yhteyteen.

Tiloihin sisältyvä keittiö varustetaan samaan tasoon kuin asunnot.

Tulevien asukkaiden kanssa keskustellaan erikseen tilojen käyttötavoista, varustelusta ja käytön säännöistä.



Yhteisöasumisen erilaisia toteutusmuotoja

Samuel Kopperoinen
7.2.2022

1. Uusia asunto-osakeyhtiö grynderivetoisena

- Yhteisömuotona asunto-osakeyhtiö.
- Rakentaminen rahoitetaan markkinaehtoisella lainoituksella.
- Hanke käynnistyy, kun noin puolet osakkeista on merkittyinä.
- Myyntiriski perustajaurakoitsijalla.
- Asunnot voi myydä hankkeen aikana tai hankkeen jälkeen markkinahintaan.
- Asuntoja on oikeus vuokrata ilman rajoituksia.
- Omarahoituksen osuus noin 50 %.
- Pankkilainan saanti varmistettava.
- Aukkailla ei riskiä korkojen tai rakennuskustannusten muuttumisesta.

2. Asukaslähtöinen asunto-osakeyhtiöryhmärakennushankkeena

- Yhteisömuotona asunto-osakeyhtiö.
- Rakentaminen rahoitetaan markkinaehtoisella lainoituksella.
- Lainalle ei valtion, kaupungin tai muun toimijan takausta.
- Hanke käynnistyy, kun kaikki osakkeet on merkittyinä.
- Asunnot voi myydä hankkeen aikana tai hankkeen jälkeen markkinahintaan.
- Asuntoja on oikeus vuokrata ilman rajoituksia.
- Hankkeen käynnistyminen edellyttää 100 % varausastetta.
- Omarahoituksen osuus noin 50 %.
- Pankkilainan saanti varmistettava.
- Korkoriski ja kustannusriski asukkailla.

3. Asukaslähtöinen ryhmärakennushanke kiinteistömuotoisena

- Kiinteistön hallinta jaetaan hallinnanjakosopimuksella.
- Kiinnitys parhaalle etusijalle.
- Rakentaminen rahoitetaan osallistujien henkilökohtaisilla lainoilla.
- Hanke käynnistyy, kun kaikki osallistujat löytynyt.
- Kaupan kohteena kiinteistön määräosa. Myyntiin ei kohdistu rajoituksia.
- Asuntoja on oikeus vuokrata ilman rajoituksia.
- Omarahoituksen osuus noin 100 %. Rahoitetaan kokonaan osallistujien kautta.
- Lainan vakuutena kiinteistökiinnitys ja panttikirjat.
- Kiinteistön kauppa ja urakkasopimus erikseen.
- Koordinointiin mahdollista käyttää ryhmärakennuskonsulttia.
- Korkoriski ja kustannusriski asukkailla.

4. Vapaaarahoitteinen vuokratalo (yksityisen omistama)

- Yhteisömuotona asunto-osakeyhtiö.
- Voi olla myös kiinteistömuotoinen.
- Rakentaminen rahoitetaan markkinaehtoisella lainoituksella.
- Kaikki osakkeet vuokranantajan omistuksessa, joka vuokraa asunnot asukkaille.
- Tällä hetkellä lainoitus vaikeutunut.
- Kustannus- ja vuokrausriski omistajalla.
- Kunta voi ostaa osan osakkeista.
- Kunta voi tehdä vuokrasopimuksen asunnoista ja sopia asuntojen jälleenvuokrauksesta. (ks. Leasehold co-operative)

5. Asukaslähtöinen asumisosuuskunta ryhmärakennushankkeena

- Yhteisömuotona osuuskunta.
- Rakentaminen rahoitetaan markkinaehtoisella lainoituksella.
- Lainalle mahdollista hakea valtion takaus. (Takauslaina)
 - *Pälkäneellä edellyttää todennäköisesti kunnan vastatakausta.*
- Asunnot voi myydä hankkeen aikana tai hankkeen jälkeen markkinahintaan.
- Asuntoja ei voi vuokrata ilman rajoituksia.
- Hankkeen käynnistyminen edellyttää 100 % varausastetta, ellei tästä sovita muuta.
- Omarahoituksen osuuden määrä sovittava lainoittajan kanssa.
- Pankkilainan saanti varmistettava.
- Hankkeessa ei perustajaurakoitsijaa ja kustannusriski on asukkailla.

Tikkalan Helmi

Asunto-osuuskuntamuutoisena suunniteltu hanke.

<https://www.pokokorpilahti.fi/2020/11/04/yhteisollisesti-asumaan-tikkalan-ilona-koteihin/>



6. Kuntavetoinen asunto-osuuskunta

- Yhteisömuotona osuuskunta.
- Rakentaminen rahoitetaan markkinaehtoisella lainoituksella.
- Lainalle mahdollista hakea valtion takaus. (Takauslaina)
- Voidaan toteuttaa myös kunnan takauksella.
- Osuuksia ei voi myydä. Osuuskunta lunastaa osuudet takaisin määrittämillään ehdoilla.
- Asuntoja ei voi vuokrata ilman rajoituksia.
- Hankkeen käynnistyminen päättää kunta.
- Omarahoituksen osuus kunta päättää.
- Kuntarahoituksen käyttö edellyttää, että ARA nimeää osuuskunnan yleishyödylliseksi yhteisöksi.
- Pankkilainan saanti varmistettava.

Asunto-Osuuskunta Silkin tilannekuva

- Osuuskunta perustettu 12.2.2020
- ARA yleishyödyllisyys myönnetty 29.10.2020
- Rakennustyöt Harjutie 15 C ovat käynnissä ja urakoitsijana toimii Hartela Etelä-Suomi Oy
 - 37 asuntoa, 2.110 asm²
 - Energiatohokkuus, mm. aurinkoenergia ja maaenergia
 - Digitaalisuus, sähköiset varausjärjestelmät
 - Yhteisöllisyys, Silkin arvot
 - Silkkistudio asukkaiden käytössä
- Valmistuminen 4/2022
- Kaikki asunnot on sopimuksella



Oulaisten senioriykkönen

- Kaupungin määräysvallassa oleva osuuskunta.
- ARA:n nimeämä yleishyödyllinen yhteisö.
- Asukkaiden omarahoitusosuus 5 %.
- Omakustannusvuokrat.
- Ensimmäinen rakennuskohde käynnistyy alkuvuodesta 2022.
 - *10 asunto, joista 6 varattuna.*
 - *Rakennusaika 12 kk*
- Kaupungin takaus + Kuntarahoituksen laina (30 vuotta).



Tavoitteena luoda varttuneen väen asumisesta malliratkaisu koko Suomeen.

<https://www.pyhajokiseutu.fi/senioriasuntojen-rakentaminen-alkaa-oulaisissa-tav/3756596>

7. Kunnan vuokratalot vapaarahoitteinen

- Kunta voi rakennuttaa omaan omistukseensa vuokra-asuntoja.
- Jos kaupan kohteena rakennustyö, sovelletaan hankintalakia. Osakekauppaa hankintalaki ei koske.
- Kunta voi hankki kohteen omistukseensa osittain tai kokonaan.
 - *Kuntarahoituksen rahoitus käytettävissä vain yhtiöihin, jotka ovat kunnan määräysvallassa.*
 - *Vähemmistöomistajana voi olla muitakin omistajia.*
- Asuntojen käyttöön ja luovutukseen ei kohdistu rajoituksia.
- Kunta voi omistaa asunnot suoraan itse tai hallinnoimansa yhtiön kautta.
 - *Vaikuttaa rahoituksen ehtoihin. Tytäryhtiön lainoihinkin voidaan vaatia takaus.*

8. Kunnan vuokratalo pitkä korkotuki

- Kunta tai kunnan omistama vuokrataloyhtiö voi hankkia omistukseensa kiinteistön tai Koy:n osakkeet, joka on rahoitettu pitkällä korkotuella.
- Rajoitusaika 40 vuotta.
- Asunnoissa tulo- ja varallisuusrajat. Asunnot tulee antaa julkisesti haettaviksi ja ne on jaettava asunnontarpeen kiireellisyyden perusteella.
- Vuokrat tulee määritellä omakustannusperiaatteen mukaisesti.
- Tuoton tuloutusta ja riskinottoa on lailla rajoitettu.
- Kohteiden rahoittamisesta päättää ARA.
- Pitkällä korkotuella voidaan rakentaa myös asumisoikeusasuntoja. Niiden rakentaminen painottuu kasvukeskuksiin.

Erityisryhmille suunnattu talo (Investointiavustus)

- Jos pitkällä korkotuella rahoitettu kohde on suunnattu erityisryhmille (vammaiset, opiskelijat, vanhukset, asunnottomat), hankkeen rahoittamiseen on mahdollista saada investointiavustus.
- Investointiavustuksella voidaan kattaa erityisvarustelun aiheuttamia "ylimääräisiä" kustannuksia.
- Avustuksen määrä on sidottu asukasryhmän vaatiman erityisvarustelun tasoon.
- Avustuksen määrä 15 -50 % investoinnin kustannuksesta.

9. Vapaaarahoitteinen asumisoikeusasunto kunnan takauksella

- Asumisoikeusasuntoja voidaan pitkän korkotuen lisäksi toteuttaa myös vapaaarahoitteisina.
 - *Tätä mahdollisuutta ei ole käytetty.*
- Periaatteessa vapaaarahoitteinen asumisoikeusasunto olisi mahdollista toteuttaa kunnan takauksella.
- Asumisoikeusasunnot säilyvät rakennuttajan määräysvallassa. Siksi yhteisö olisi osa kuntakonsernia ja se olisi mahdollisuus rahoittaa kuntarahoituksen lainoilla.
- Korkotuella rakennettu asumisoikeustalo on pysyvä. Vapaaarahoitteisen asumisoikeustalon sopimusrakenteen purkamisesta on lain puitteissa mahdollista sopia.
 - *Tämä mahdollistaisi esim. omaksilunastamisen määräajan jälkeen.*

10. Ryhmävuokraus

- A-kruunun kehittämä asumisen konsepti, jossa suurempi asunto vuokrataan porukalle ihmisiä.
- Vuokralaiset sopivat yhdessä asumisen pelisääntöjen sopimisesta.
- Uusien asukkaiden hankinta on vuokralaisten vastuulla. Edellyttää vuokranantajan asettamien kriteerien täyttymistä.
- Kaikilla omat henkilökohtaiset vuokrasopimukset. Ei vastuuta toisten maksamattomista vuokrista.

Kivistön yhteisöllisen korttelin suunnittelu- ja tarjouskilpailun aineistoa

RYHMÄVUOKRA-ASUNTO

Ryhmävuokra-asunnossa on kullakin asukkaalla henkilökohtainen huone. Oleskelu- ja keittiötilat jaetaan kaikkien asukkaiden kesken. Asukasryhmiä ja ryhmäasuntoja on mahdollista toteuttaa eri kokoisina ja muotoisina, tässä ehdotamme viiden ja neljän asuinhuoneen ryhmäasuntoja. Viiden huoneen asunnoissa (140 m²) wc- ja kph-tilat jaetaan kaikkien asukkaiden kesken, kun taas neljän huoneen (145 m²) asunnoissa wc-tilat ovat huonekohtaisia. Viidelle asukkaalle jyvitettyä, jää neliömäärä asukasta kohden talon yksiöiden ja neljän huoneen asunnossa kaksioiden keskipinta-alaa pienemmäksi, minkä seurauksena tulee ryhmävuokra-asuntojen vuokrahinnoista vertailuasuntoja edullisempia. Toisaalta, ryhmävuokra-asunnon asukkailla on suuren asunnon tilalliset edut käytettävissä. Vähemmällä rahalla saa siis enemmän. Neljän huoneen ryhmävuokra-asunnoissa yksityistä tilaa on enemmän ja asuinhuoneet soveltuvatkin hyvin esim. pienille perheille, kuten vaikkapa vanhempi ja lapsi tai nuori pariskunta. **Neljän asuinhuoneen ryhmäasunto sopisi hyvin esimerkiksi yksinhuoltajaperheiden muodostamalle yhteisölle.** Asumismuoto voisi näin mahdollistaa yksinhuoltajaperheille usein kaivattua tukiverkostoa.

Asuntojen toteutuksessa otetaan huomioon ryhmäasumisen tilalliset ja rakenteelliset erityistarpeet, kuten asuinhuoneiden välinen ääneneristys, säilytystilojen määrä, keittiön varustelu sekä pesutilojen riittävä mitoitus. Asuntokohtaiset irtaimistovarastotilat ovat ryhmävuokra-asunnoilla muita talon asuntoja suuremmat.

Ryhmäasunto esim. pienille perheille, 4 asuinhuonetta



11. Ryhmävuokrausosuuskunta

- Aukkaat perustavat osuuskunnan, joka toimii talon operaattorina.
- Osuuskunta vuokraa asunnot liikehuoneiston vuokrasopimuksella kiinteistönomistajalta.
 - *Kiinteistönomistajana voi olla kunta tai yksityinen vuokranantaja.*
 - *Liikehuoneiston vuokrauksessa on mahdollista sopia irtisanomisajoista, vastuunjaosta ja kustannusten määräytymisestä.*
 - *Sopimus voi olla määräaikainen esimerkiksi viisi vuotta.*
- Osuuskunta vuokraa asunnot jäsenilleen asuinhuoneiston vuokrasopimuksella.
- Osuuskunta vastaa kiinteistönhoidon järjestämisestä.
- Kunnossapidosta sovitaan vuokrasopimuksessa.

Lisää infoa (tekstit linkkejä ARA:n ohjeisiin)

- Pitkä korkotuki
- Investointiavustus
- Takauslaina

Arvioita toteutusmuodoista

Kaupungin rooli omistus- ja vuokra-asuntojen rakentamisessa

- Kaupunki tai sen omistama yhtiö voi hankkia omistukseen vuokra-asuntoja ja vuokrata niitä.
- Kaupunki ei voi tukea yksittäisen henkilön asunnonhankintaa (omistusasunto)
- Kaupunki voi osallistua ryhmärakennuttamishankkeeseen. Silloin sen omistukseen tulevat asunnot ovat vuokra-asuntoja. Muiden hankkeeseen osallistuvien kuluttajien on hankittava asuntonsa rahoitus itse.
- Jämsän kaupungilla on mielenkiintoa selvittää, millä tavalla se voi kuntalain ja muun lainsäädännön puitteissa edesauttaa laadukkaiden omistusasuntojen syntymistä kaupunkiin.
- Kaupunki on myös kiinnostunut kehittämään omistus- ja vuokra-asumisen välimuotoa. Tässä hankkeessa on kysymys näiden vaihtoehtojen konkreettisesta selvittämisestä.

Pitkä korkotuki + investointiavustus

- Ympäristöministeriön ja ARA:n käyttösuunnitelman mukaan pääosa kasvukeskusten ulkopuolelle toteutettavasta valtion tukemasta tuotannosta tulisi suunnata erityisryhmille.
- Projektiryhmän arvion mukaan tämäntyyppisille uusille asunnoille ei ole Jämsässä kysyntää. Vuokra-asuntoja ja seniorivuokra-asuntoja on Jämsässä tyhjänä.
 - *Nykyinen kanta ei ole riittävän houkuttelevaa.*
 - *Vuokrat ovat varsin edullisia ja kiinteistökannan kehittäminen tässä talousraamissa hankalaa.*

Asumisoikeus (1/2)

- Paikkakunnalla olisi kysyntää asumisoikeusasunnoista.
- Paikkakunnalla on selvitetty edellytyksiä asumisoikeusyhdistyksen perustamiselle.
- ARA:n suhtautuminen hankkeeseen on ollut kielteinen.
- Jämsän kaupungin ja ARA:n edustajien palaverissa 8.3. selvitettiin, onko olemassa mahdollisuuksia toteuttaa asumisoikeusasuntoja Jämsään pitkällä korkotuella.
 - *Omistajana voisi toimia Koy Jämsänmäen erikseen tätä varten perustettu tytäryhtiö.*
 - *Tarkoitus on selvittää yksityisten asumisoikeusyhtiöiden kiinnostus toteuttaa hanke Jämsään yhdessä kaupungin kanssa.*
- ARA:n kanta asumisoikeuskohteen rakentamiselle Jämsään oli kielteinen.

Asumisoikeus (2/2)

- Asumisoikeusmallin selkeä vahvuus on olemassaoleva lainsäädäntö ja valmiit sopimusmallit.
- Pitkän laina-ajan ansiosta asukkaiden kuukausimaksut ovat kohtuullisia.
- Asumisoikeus tunnetaan kohtuullisen hyvin.
- Onko asunnoille kysyntää pitkällä aikavälillä?
 - *Lainat lyhenevät todella hitaasti.*
 - *Sopimusrakenteen purkaminen lähes mahdotonta.*
- Kaupunkien omistamia asumisoikeusyhtiöitä on oikeastaan vain Helsingillä.

Asuntojen kysyntä suuri asia Jämsän kannalta

- Koy Jämsänmäki on myynyt ja purkanut merkittävän osan omistamastaan asuntokannasta.
- Kaupungissa toimivalla Jämsän Vanhaintuki ry:llä on asunnoissaan merkittävä käyttöasteongelma.
- Samaan aikaan paikkakunnalta muuttaa pois hyvätuloisia eläkeläisiä, koska paikkakunnalla ei ole riittävän laadukasta asuntotarjontaa.
- Gryndihankkeina uusia asunto-osakeyhtiöitä syntyy hyvin vähän. Hankkeet ovat pieniä rivitalokohteita.
- Kaupunki haluaa monipuolistaa asuntotarjontaa ja toiminnallaan edistää uusien laadukkaiden asuntojen rakentamista kaupungin päätaajamaan Seppolaan.

Uuden rakentaminen vai peruskorjaus?

- Onko kysyntään mahdollista vastata peruskorjaamalla olemassaoleva kiinteistö?
- Onko teknisestä mahdollista korjata vastaamaan nykyajan vaatimuksia (esteettömyys, terveellisyys, viihtyvyys)?
- Mitkä ovat peruskorjauksen kustannukset uudisrakennukseen verrattuna?
- Peruskorjattavien kohteiden sijainti?
- Kuka talot omistaa nyt? Millä ehdoilla on valmis luopumaan? Paljonko niihin kohdistuu lainaa?
 - *Paljonko on "rungon" hinta?*
- Peruskorjauksen rahoitusmuodot?

Toteutusmuotoa koskeva ehdotus "himmeli"

Koy Jämsänmäki - rakennuttaja - Isännöinti + asumisaikainen hallinto - yhteisöjäsen Jämsän kaupunki - perälautarooli  Palveluntuottajat	Lainan järjestely + hankekehityksen rahoittaminen + rakennusaikaisen rahoituksen järjestely  Kriittiset aktiviteetit Jämsän kaupunki sitoutuu lunastamaan asunnot takaisin alkuperäisellä omarahoitusosuudella .  Riskit ja vastuut	Pääomaturvattua omistusasumista.  Arvolupaus	Asukkaat tekevät varaussopimuksen valmisteluvaiheen aikana. Sitova sopimus tehdään, kun rakennustyöt on aloitettu. Omarahoitusosuus 15 %  Asiakkaaksi tuleminen ja valinnat Asiakkuuden päättyessä asiakas saa takaisin sen summan, minkä hän asiakkaaksi tullessaan maksanut.  Asiakkaiden EXIT	Omakotitalon luopumisesta päättäneet yli 75-vuotiaat henkilöt, jotka etsivät uutta vaihtoehtoa.  Asiakasryhmät
15 % omarahoitusosuus 85 % laina - 25-30 vuoden laina-aika - Maksetaan kokonaan pois laina-aikana - Käyttö- ja ylläpitokulut todellisten kustannusten mukaan  Kulurakenne		2 h + k (45 m2) 153.000 euroa (keskihinta 3.400 eur/m2) Omarahoitus 23.000 euroa Vuokra 600 eur/kk - 3,5 eur/m2 - 4 % lainan pääomasta  Asuntojen hinnat		

Kolme toteutusvaihtoehtoa

~~Asumisoikeus pitkä korkotuki~~

- Koy
Jämsänmäen
tytäryhtiö
- Yksityinen
asumisoikeusyh
tiö

Asumisoikeus vapaarahoitteinen

- Lainan saajana Koy
Jämsänmäen
kokonaan omistama
AsOy
- Aasukkaat tekevät
asumisoikeussopimu
ksen Koy
Jämsänmäen kanssa

Asunto-osuuskunta

- ARA takauslaina
- Jäsenenä asukkaita
ja Koy Jämsänmäki
- Kaupungilla
"perälautarooli"

Ei käytettävissä
Jämsässä

Kysymyksiä keskusteluun uudiskohteesta:

- Onko ARA valmis lainoittamaan Jämsään pitkällä korkotuella toteutetun asumisoikeuskohteen?
 - *Omistajana Koy Jämsänmäen tytäryhtiö*
 - *Yksityinen asumisoikeusyhtiö*
- Onko ARA valmis myöntämään hankkeelle takauslainan 85 % kohteen hankinta-arvosta, jos kysymyksessä on Koy Jämsänmäen kokonaan omistama asunto-osakeyhtiö?
- Onko ARA valmis myöntämään takauslainan asunto-osuuskunnalle, jonka jäsenenä on Koy Jämsänmäki ja talon asukkaat, jos kaupunki on antanut sitoumuksen lunastaa osuudet alkuperäisellä merkintähinnalla?



Hankkeen pullonkaulat

- ASIAKKAAT

- *Löytyykö asiakkaita riittävän paljon?*
- *Kuinka paljon asiakkaat ovat valmiita maksamaan?*
- *Kuinka kauan hanke kestää?*

- LIIKETOIMINTAMALLI / SOPIMUSMALLI

- *Kuinka paljon asiakkaiden hankkimisesta syntyy kustannuksia?*
- *Missä vaiheessa asiakkailta saadaan rahaa?*
- *Mitä tapahtuu, jos asiakkaan mieli muuttuu?*

- RAHOITUS

- *Miten hanke saadaan rahoitettua?*
- *Karkaavatko kustannukset, jotta saadaan asukkaiden kannalta riittävän laadukasta*
- *Millaiset rahoituksen kustannukset ovat?*

- TONTTI

- *Mistä saadaan tontti?*
- *Milloin tontista pitää maksaa?*

- SUUNNITELMAT + RAKENTAMINEN

- *Normaaliin rakennushankkeeseen liittyvät riskit*

Kuka maksaa, jos hanke kariutuu?

Koy Jämsänmäen rooli

- Toimii hankkeen rakennuttajana
- Voi omistaa tarkoitusta varten perustetun erillisen asumisoikeusyhtiön (pitkä korkotuki)
- Voi omistaa asunto-osakeyhtiön koko osakekannan (vapaarahoitteinen asumisoikeus)
 - *Toimii osapuolena asumisoikeussopimuksissa*
- Voi toimia yhteisöjäsenenä asunto-osuuskunnassa

Kaupungin perälautarooli

- Jotta asukkaalle annettava lupaus on uskottava, tulee kaikissa tilanteissa olla varmistettuna, että se pystytään täyttämään.
- Erityisesti tämä koskee tilanteita, joissa asiakkuuden päättyessä asukkaalle sitoudutaan palauttamaan hänen hankkeeseen sijoittamat omat varat.
 - *Asumisoikeusyhdistyksillä velvollisuus liittyä lunastustakuurahaston jäseniksi.*
- ARA:n kanssa käydyissä keskusteluissa esille noussut vaatimus kaupungin omavelkaisen takauksen antamisesta vieraan pääoman ehtoiseselle lainalla valtion täytetakauksen lisäksi.
- **Omassa ehdotuksessa lähdetään siitä, että takausta ei anneta vieraalle pääomalle vaan omalle pääomalle**
 - *Toisin sanoen kaupunki sitoutuu tietyillä ehdoilla lunastamaan kaikki yhteisön osuudet tai osakkeet omaksi.*

Lunastushinnan määrittelyn vaihtoehtoja

- Omarahoitus + indeksi
 - *Käytössä asumisoikeusasunnoissa.*
 - *Asukkaalle maksetaan rahaa enemmän kuin hän on itse maksanut. Miten "ylimenevä osuus" rahoitetaan?*
- Omarahoitusosuus nimellisarvoisena
 - *Vuokravakuus*
- Osa omarahoitusosuudesta
 - *Eräänlainen takuuhintajärjestelmä*
 - *Tässä vaihtoehdossa ensisijainen vaihtoehto osuuden luovutukselle tulee olla joku muu esim. myynti.*
- Omarahoitusosuutta ei palauteta lainkaan
 - *Liittymismaksu tyyppinen*
 - *Jos maksu on suuri, voi tosiasiassa muodostaa merkittävän esteen markkinoinnille.*

Kaupungin perälautarooli velkojen kannalta

- Osuuskunnan jäsenet vastaavat yhteisön velvoitteista enintään siihen sijoittamiensa varojen määrällä.
- Lunastusvelvoitteensa myötä kaupungilla on tosiasiallinen intressi varmistaa seuraavat asiat
 - *Yhteisön velkojen määrä ei ylitä sen varallisuuden todellista arvoa.*
 - *Yhteisön omistamien kiinteistöjen kunnossapidolla ja korjauksilla varmistetaan vuokrattavuus ja kysyntä.*
 - *Yhteisön varjoja ei käytetä väärin tarkoituksiin.*
- Yhteisön jäsenenä kaupunki pystyy yksimielisyysvaatimuksen vuoksi estämään päätökset, joilla rikotaan rahoituksen ehtoja tai aiheutetaan yhteisölle vahinkoa.

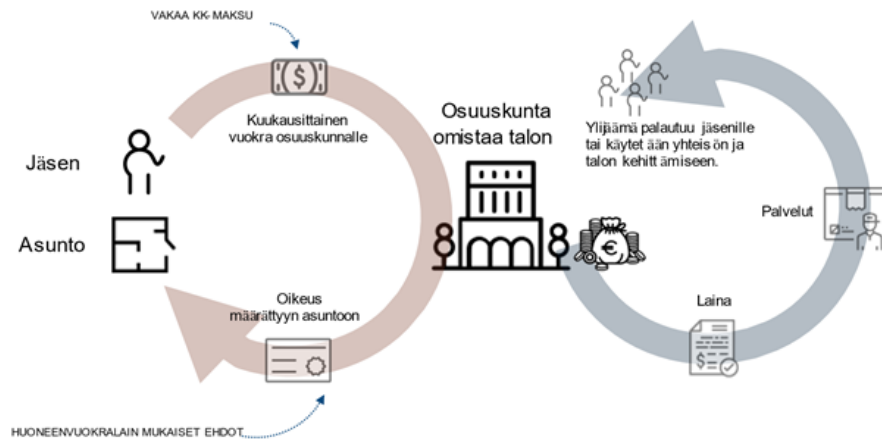
Peruskorjauskohde

Realistinen vaihtoehto uudisrakentamiselle on olemassaolevan kohteen peruskorjaus

- Onko takauslainaa mahdollista saada peruskorjaukseen, joka vastaa uudisrakentamista?
- Onko asumisoikeustalo mahdollista toteuttaa korkotukilainalla peruskorjauksena, joka vastaa uudisrakentamista?
- ARA-kohde, jossa rajoitukset voimassa. Mitä vaikuttaa hankkeeseen?



Osuuskunta-asuminen pähkinäkuoressa



Pelarcon

Osuuskunnat ja asuminen

19.2.2022

Pelarcon Oy

Samuel Kopperoinen

Sisällysluettelo

OSUUSKUNNAT JA ASUMINEN	1
Sisällysluettelo	2
1. Tärkeitä piirteitä osuuskunta-asumisesta	3
2. Asunto-osuuskuntien historiaa Suomessa.....	4
3. Asunto-osuuskuntia koskeva tärkein lainsäädäntö	6
Osuuskuntalaki	6
Laki asuinhuoneiston vuokraamisesta	6
Asuntokauppalaki.....	6
Ryhmärakennuttamislaki.....	6
4. Tärkeitä säännöissä ratkaistavia kysymyksiä	8
Osuuskunnan jäsenyys ja osuus.....	8
Jäsenen velvollisuudet ja oikeudet osuuskunnassa	8
Jäsenyydestä eroaminen ja erottaminen.....	9
Osuuden myynti	9
5. Osuuskunnan hallinto	10

1. Tärkeitä piirteitä osuuskunta-asumisesta

Osuuskunta on henkilöyhteisö, jossa päätösvaltaa käyttävät jäsenet. Jos osuuskunnassa on erilaisia osuuksia, niiden omistajilla voi olla erilaiset oikeudet osuuskunnassa. Nämä asiat on tärkeää määritellä säännöissä mahdollisimman yksityiskohtaisesti. Jäsenten oikeuksien ja velvollisuuksien näkökulmasta on erittäin tärkeä kysymys myös se, kuka osuuskunnan perustaa, missä vaiheessa ja millä ehdoilla osuuskuntaan otetaan lisää jäseniä.

Asunto-osuuskunta omistaa kiinteistön, jossa olevat asunnot se luovuttaa jäsentensä käyttöön. Rakentamisen omarahoitusosuus katetaan jäseniltä kerätyillä sijoituksilla. Maksujen ehdoista riippuen niistä voidaan käyttää erilaisia nimiä.

Pääosa osuuskunnan tekemistä investoinneista rahoitetaan lainalla. Lainojen takaisinmaksusta syntyvät rahoituskulut sekä rakennusten hoidosta ja ylläpidosta syntyvät kulut katetaan asukkailta perittävillä kuukausimaksuilla. Mallista riippuen maksuja voidaan kutsua vuokriksi tai vastikkeiksi.

Tärkeä lähtökohta kaikissa asunto-osuuskunnissa on, ettei niiden tarkoituksena ole tuottaa voittoa. Niiden tavoitteena on tuottaa laadukkaita asumispalveluita. Asunto-osuuskunnan ovat hyvin samanlaisia kuin asunto-osakeyhtiöt. Siksi on hyvä verrata joitakin keskeisiä käsitteitä näissä yhteisöissä.

Osuuskunta on rajoitetun vastuun yhtiö. Käytännössä se tarkoittaa sitä, että jäsenet vastaavat osuuskunnan veloista ja velvoitteista ainoastaan osuuskuntaan sijoittamansa pääoman määrällä. Säännöissä voidaan sopia jäsenten lisämaksuvelvollisuudesta sekä siihen liittyvistä rajoituksista.

Malleja suunniteltaessa on tärkeää muistaa myös verotus. Osuuskunta on yhtiö ja sen tulee maksaa voitoistaan veroja. Myös osuuksien luovuttamisesta syntyvä tulo voi olla jäsenille veronalaista tuloa. Nämä näkökohdat on tärkeää ottaa huomioon mallien suunnittelun yhteydessä.

	Asunto-osakeyhtiö	Asumisosuuskunta
Yhteisön peruskirja	Yhtiöjärjestys	Säännöt
Asukkaan kuukausittain maksama maksu	Vastike	Vuokra
Päivittäisestä toiminnasta vastaava henkilö	Isännöitsijä	Toimitusjohtaja
Arvopaperi	Osake	Osuus
Omistaja	Osakkeenomistaja	Jäsen
Äänivallan peruste	Ääni/Osake	Ääni/Jäsen (osuus)
Huoneiston hallintaperuste	Osakkeenomistus	Vuokrasopimus
Sääntelypohja	Asunto-osakeyhtiölaki	Osuuskuntalaki ja laki asuinhuoneiston vuokrasta

2. Asunto-osuuskuntien historiaa Suomessa

Vähän yli sata vuotta sitten Pohjoismaissa ja Saksassa syntyi asunto-osuuskuntia. Niiden tavoitteena oli asunto-olojen parantaminen. Osuuskuntien syntymistä ja leviämistä auttoi sosiaalivakuutusjärjestelmä, jota varten kerätyistä varoista annettiin lainoja työväen perustamille asunto-osuuskunnille. Suomessa vastaavaa järjestelmää ei tällöin ollut ja tänne syntyi omaperäinen asunto-osakeyhtiö -malli. Tässä mallissa osakkeet toimivat vakuutena lainoille, jotka olivat välttämättömiä asuntojen rakentamista ja kauppaa varten. Kun sotien jälkeen Suomea ryhdyttiin jälleenrakentamaan ja valtion budjetista alettiin myöntämään Aravalainoja, oli luontevaa käyttää yhtiömuotona jo vakiintunutta asunto-osakeyhtiötä.

Suomessa on monesti käyty keskustelua asunto-osuuskunnista. Esimerkkeinä ovat toimineet muiden maiden asunto-osuuskunnat. Esimerkiksi 1970-luvulla keskustelu oli varsin vilkasta, kun Suomesta Ruotsiin muuttaneet ihmettelivät, miksei Suomessa ole vastaavaa järjestelmää. Toinen tärkeä esimerkki ovat olleet muilla aloilla toimivat ja varsin menestyvät osuuskunnat. Viimeisin keskustelu asunto-osuuskunnista nousi vuonna 2016, kun Pellervon taloudellinen tutkimuskeskus julkaisi valtion, suurimpien kaupunkien ja useiden järjestöjen kanssa selvityksen **Asunto-osuuskunta uusi yhteisöllisen rakentamisen ja asumisen malli**. Selvityksen johtopäätös oli, että asunto-osuuskuntamallilla voitaisiin rikastaa asuntomarkkinoita. Se voisi olla toimiva väline uuden luomiseen ja kehittämiseen. Asunto-osuuskunnat voisivat lisätä pysyvästi kohtuuhintaisten asuntojen tarjontaa ja tarjonta voisi myös monipuolistua sekä asumiseen olisi mahdollista liittää helpommin erilaisia palveluita. Osuuskunnat voisivat myös paremmin vastata tiettyjen erityisiä tarpeita omaavien ihmisryhmien vaatimuksiin.

Myös valtio julkaisi aiheesta oman selvityksen. Sen laati selvitysmies ARA:n ylijohtaja Hannu Rossilahti. Selvityksen nimi on **Asukkaiden sosiaalisen asumisen osuuskuntamalli** ja se on julkaistu huhtikuussa 2017. Rossilahti arvioi, että asunto-osuuskunnat voisivat tuottaa kohtuuhintaista asumista pieni- ja keskituloisille, nuorille lapsiperheille, ikäihmisille, jotka selviävät senioriasunnoissa autettuina yksin, mutta eivät pärjää enää nykyisessä kodissa. Hänen mukaansa näistä ryhmistä löytyisi myös riittävästi sosiaalista pääomaa, jonka avulla yhteisöitä voitaisiin hallinnoida ja ylläpitää. Raportista annettiin useita lausuntoja, joista osa sisälsi hyvin paljon kritiikkiä, mutta toisaalta uudessa mallissa nähtiin paljon mahdollisuuksiakin.

Asunto-osuuskunnalla voidaan tarkoittaa kovin montaa erilaista asiaa. Osuuskunnan tarkoituksen perusteella voi hahmottaa kolme tärkeintä tyyppiä

- Rakennuttaja- tai rakentajaosuuskunnat (osuustoiminnallinen rakennusliike tai rakennuttajayhteisö)
- Rahoitusosuuskunnat (rahoituksen hankkimista asuntojen rakentamista varten)
- Kiinteistöjen omistamiseen tarkoitettut osuuskunnat (varsinaiset asunto-osuuskunnat).

Suomesta on löytynyt näitä kaikkia. 2020-luvun asunto- ja asumisosuuskunnat edustavat viimeisintä tyyppiä eli ne ovat varsinaista asunto-osuuskuntia. Niiden tarkoituksena on omistaa kiinteistö ja sillä olevat asuntorakennukset sekä luovuttaa omistuksessaan olevien asuntojen käyttöoikeus asukkailla korvausta vastaan.

Käyttöoikeuden luovuttamiseen on olemassa kaksi vaihtoehtoa, hallintaoikeus sekä vuokraoikeus. Hallintaoikeusosuuskunta on hyvin samanlainen kuin asunto-osakeyhtiö. Siinä huoneiston hallinnan edellytyksenä on osuuden omistaminen. Toinen vaihtoehto on vuokraoikeusosuuskunta. Siinä huoneiston käyttöoikeus tulee osuuskunnan jäsenelle vuokrasopimuksen perusteella. Tämä sopimus on osuuskunnan jäsenyyden liitännäinen, mutta siitä erillinen oikeussuhde.

Käyttöoikeuden perusteen lisäksi asumisosuuskunnat eroavat myös muilla tavoilla. Tärkeimpiä kysymyksiä, joiden perusteella malleja tulee arvioida, ovat mm. seuraavat:

- Onko asumisosuuskunta perustettu yhden vai useamman asuntokohteen omistamiseen?
- Omistaako asumisosuuskunta itse kiinteistön vai onko se niin sanottu holding-yhteisö, joka omistaa toisen oikeushenkilön esimerkiksi asunto-osakeyhtiön osakkeet?
- Voiko jäsenenä olla muitakin kuin asukkaita?
- Onko kaikilla jäsenillä yhtäläiset oikeudet ja velvollisuudet?
- Osuuden siirtokelpoisuus eli oikeus myydä osuus?
- Onko osuuden luovutushinta markkinaperusteinen vai määräytyykö se muulla tavalla?
- Kuka osuuskunnan perustaa?

3. Asunto-osuuskuntia koskeva tärkein lainsäädäntö

Osuuskuntalaki

Asunto-osuuskuntiin sovellettavista laeista tärkein on osuuskuntalaki. Siitä löytyy säännökset osuuskunnan perustamisesta, osuuskuntien hallinnoinnista, jäsenten oikeuksista ja muista tärkeistä asioista. Osuuskuntalaki on laaja kokonaisuus ja sitä sovelletaan kaikkiin osuuskuntiin.

Osuuskuntalaki ei sisällä erikseen asunto-osuuskuntia koskevaa sääntelyä. Siksi asunto-osuuskuntien sääntöihin tulee ottaa yksityiskohtaisia määräyksiä asumiseen liittyen. Esimerkiksi asunto-osakeyhtiöiden yhtiöjärjestykset ovat monesti hyvin yleispiirteisiä. Tämä johtuu siitä, että asunto-osakeyhtiölaki sisältää paljon yksityiskohtia, jotka liittyvät asumiseen.

E erityisen tärkeä asia, joka osuuskuntien säännöissä on huomioitava, on kunnossapidon vastuun jakautuminen jäsenen ja osuuskunnan välillä. Tämä raja on hyvin vaikeasti rajattava ja yksityiskohtaisenakin herättää paljon kysymyksiä osapuolten vastuista.

Laki asuinhuoneiston vuokraamisesta

Monissa asunto-osuuskunnissa huoneiston käyttöoikeus perustuu asunnosta jäsenen ja osuuskunnan välille tehtävään vuokrasopimukseen. Näitä osuuskuntia voidaan nimittää vuokraoikeusosuuskunniksi. Tällaisia ovat esimerkiksi asumisosuuskunta Koskelan Lehmus ja Asunto-osuuskunta Järvenpään Silkki.

Näissä malleissa vastuu huoneiston kunnossapidosta määräytyy asuinhuoneiston vuokraamisesta annetun lain mukaan (AhVL). Näissä malleissa vuokranantajan vastuu on huomattavasti laajempi kuin se on asunto-osakeyhtiössä yhtiöllä. Esimerkiksi kiintokalusteet, kodinkoneet ja näiden korjaus ovat vuokranantajan eli asumisosuuskunnan vastuulla. Näissä malleissa voi haasteita tulla siinä, jos jäsen itse hankkii asuntoon alkuperäisestä poikkeavia materiaaleja tai tekee kunnostus- tai muutostöitä omalla kustannuksellaan. Mahdollisista korjaus- ja muutostöistä jäsenen tulee aina sopia kirjallisesti asumisosuuskunnan hallituksen kanssa.

Poikkeuksista sovittaessa on tärkeää muistaa, että tietyissä asioissa laki rajoittaa mahdollisuuksia sopia näistä asioista vuokralaisen vahingoksi. Esimerkiksi vuokralaisen oikeus irtisanoa vuokrasopimus on tällainen oikeus.

Asuntokauppalaki

Jos asunto-osuuskunnan osuus oikeuttaa pelkästään tekemään vuokrasopimuksen osuuskunnan kanssa, tällaisen osuuden luovutukseen ei sovelleta asuntokauppalakia. Tältä osin sääntelemättömässä tilanteessa ei olla vaan osuuksien luovutukseen sovelletaan yleisiä irtaimen kauppaa koskevia säännöksiä.

Ryhmärakennuttamislaki

Uusi osuuskunta voidaan perustaa ryhmärakennuttamishankkeena. Tällä tarkoitetaan tilannetta, jossa ryhmä henkilöitä perustaa asuntoyhteisön, jolle rakennutetaan uudisrakennus ja jossa hankkeen pääasiallisena tarkoituksena on tällä tavoin hankkia ryhmään kuuluville luonnollisille henkilöille tai heidän perheenjäsenilleen asunto.

Laki sisältää erikseen säännökset kiinteistömuotoista ja yhteisömuotoista ryhmärakennuttamista varten. Lain sääntelyn kannalta on myös olennaista, kuka hankkeen käynnistää. Jos elinkeinonharjoittaja markkinoi kuluttajille mahdollisuutta liittyä ryhmärakennuttamishankkeeseen, kysymyksessä on konsulttialoitteinen hanke. Jos kuluttajat kokoavat osallistujat itse, kysymys on yhteisölähtöisestä hankkeesta.

Laissa säännellään ryhmärakennuttamisen yhteydessä annettavista tiedoista. Myös asukkailta perittävien maksujen enimmäismäärät on säännelty laissa. Nämä säännökset on otettava huomioon markkinointimateriaalien ja sopimusehtojen laadinnassa.

Ryhmärakennuttamislakia ei sovelleta, jos asuntoyhteisö on perustettu ennen hankkeen markkinointia kuluttajille.

4. Tärkeitä säännöissä ratkaistavia kysymyksiä

Osuuskunnan jäsenyys ja osuus

Osuuskunnan jäsenyyttä voi hyvin verrata yhdistyksen jäsenyyteen. Jäseneksi liitytään ja jäsenyydestä voi erota tai tulla erotetuksi. Hallituksen tulee hyväksyä kaikki uudet jäsenet. Yhdistyksissä jäsenyydestä maksetaan jäsenmaksu ja muut yhdistyksen määräämät maksut. Jäsenyys oikeuttaa käyttämään yhdistyksen palveluita ja antaa äänioikeuden yhdistyksen kokouksessa.

Osuuskunnassa on kuitenkin joitakin eroja yhdistyksiin. Osuuskunta on perustettu taloudellista toimintaa varten. Jäsenet osallistuvat osuuskunnan rahoittamiseen maksamalla osuusmaksun. Sen vastineeksi osuuskunta antaa osuuksia. Jäsenet omistavat osuuskunnan. Jos osuuskunta purkautuu, sen varat jaetaan jäsenille.

Osuuskunnan säännöissä voidaan määrätä siitä, että jäseneksi pyrkivän on otettava yksi tai useampi osuuskunnan osuus. Osuudet voivat myös olla erisuuruisia ja niihin voi liittyä erilaisia oikeuksia tai velvoitteita. Osuuksista suoritetaan osuusmaksu. Saadun maksun osuuskunta kirjaa osuuspääomaan.

Säännöissä voidaan määrätä myös muista maksuista, joita jäseneksi liittyvän tulee maksaa. Asumisosuuskunta Koskelan Lehmuksen säännöissä pääosa jäseniltä kerättävistä maksuista peritään liittymismaksuina.

Asunto-osuuskunta Järvenpään Silkkiin liittyvältä henkilöltä peritään 1.000 euron osuusmaksu. Lisäksi häneltä peritään 1.500 euron vuokravakuus ja 3.500 euron huoneisto-osuus. Kaikissa asunnoissa maksut ovat samansuuruisia.

Säännöissä päätetään myös jäsenyyden tuottamasta vallasta osuuskunnan kokouksessa. Osuuskuntalain lähtökohta ja vahva osuustoiminnallinen periaate jäsenten yhdenvertaisuus. Usein se tarkoittaa sitä, että kullakin jäsenellä on osuuskunnan kokouksessa yksi ääni. Tämä on merkittävä ero verrattuna osakeyhtiöihin ja asunto-osakeyhtiöihin. Niissä äänimäärä perustuu omistettujen osakkeiden määrään. Osakkeenomistajien äänimäärät voivat vaihdella hyvinkin paljon.

Säännöissä voidaan toki sopia merkittävistäkin poikkeuksista näihin pääsääntöihin. Asunto-osuuskunta Järvenpään Silkin säännöissä sanotaan perustajajäsenen oikeuksista seuraavaa:

Jäsenen velvollisuudet ja oikeudet osuuskunnassa

Jäsenellä on oikeus tehdä vuokrasopimus osuuskunnan kanssa. Asumisosuuskunta Koskelan Lehmuksen säännöissä kullekin osuudelle on määritelty jyvityskerroin. Osuuskunnan tulee määritellä vuokrat näiden kerrointen mukaan. Kertoimia ei ole oikeutta muuttaa kuin osuuskunnan yksimielisellä päätöksellä. Päätös tulee tehdä kahdessa varsinaisessa osuuskunnan kokouksessa.

Perustamisvaiheessa jäsen sitoutuu tekemään asumisosuuskunnan kanssa vähintään vuoden mittaisen määräaikaisen vuokrasopimuksen valitsemastaan asunnosta. Tältä ajalta jäsen on velvollinen maksamaan vuokrasopimuksessa sovitun vuokran.

Jäsenellä on oikeus osallistua osuuskunnan päätöksentekoon.

Jos osuuskunta puretaan, sen varat tulee velvoitteiden täyttämisen jälkeen jakaa jäsenille.

Jäsenyydestä eroaminen ja erottaminen

Yksi merkittävä ero osuuskunnan ja osakeyhtiön välillä on se, että osuuskunnasta voi erota ja osuuskunnasta voidaan erottaa. Säännöissä on tarpeen rajata jäsenen oikeutta erota osuuskunnasta. Erityisen tärkeää tämä on tilanteissa, joissa osuuskunta perustetaan ryhmärakennuttamishankkeena.

Jos jäsen eroaa osuuskunnasta hänellä ei ole jäsenelle kuuluvia oikeuksia ja velvollisuuksia. Osuuskunnan velvollisuudesta palauttaa osuusmaksu säädetään säännöissä ja osuuskuntalaissa. On tärkeää varmistua kaikissa tilanteissa siitä, ettei osuuspääoman palauttaminen vaaranna osuuskunnan velkojen maksua.

Jos jäsen eroaa osuuskunnasta, osuuskunnalla on oikeus valita hänen tilalle uusi jäsen. Uudelta jäseneltä perittävä osuusmaksu määräytyy sääntöjen mukaan.

Jos jäsen laiminlyö velvoitteensa osuuskunnalle, osuuskunnalla on oikeus erottaa jäsen. Erottamisen yhteydessä jäsenelle palautetaan hänen maksama osuusmaksu. Asumisosuuskunta Koskelan Lehmuksen tapauksessa tärkeää on huomata, että merkittävä osa jäseneksi liittymisen yhteydessä perittävistä maksuista maksetaan liittymismaksun nimellä. Jos jäsen eroaa tai erotetaan osuuskunnasta liittymismaksuja ei palauteta. Tämä voi tarkoittaa jäsenelle kymmenien tuhansien eurojen menetystä.

Osuuden myynti

Kun osuuskunta lyhentää lainoja, sen varallisuusasema paranee. Lisäksi asuntojen arvo voi nousta vuosien aikana. Yhdessä nämä tarkoittavat osuuden arvon nousua. Toki asuntojen arvot voivat myös laskea. Silloin osuuden arvo ei vastaa sen alkuperäisten maksujen määrää. Suurin asunto-osuuskuntiin vuosien aikana liittynyt kiistakysymys on, kenelle arvonnousu kuuluu?

Asumisosuuskunta Koskela Lehmus ja Asunto-osuuskunta Järvenpään Silkki tarjoavat tähän kaksi erilaista ratkaisua.

Lehmuksen jäsenellä on oikeus siirtää osuutensa, osuusmaksunsa ja oikeutensa liittymismaksuun toiselle henkilölle. Siirron saajan tulee liittyä asumisosuuskunnan jäseneksi ja solmia siirron kohteena olevan osuuden osoittaman asuinhuoneistoon vuokrasopimus osuuskunnan kanssa. Osuudesta maksettava hinta määritellään ostajan ja myyjän välisessä sopimuksessa. Myyjä saa koko kauppahinnan.

Jos jäsen eroaa Silkistä. Hänen maksamastaan 6.000 euron summasta palautetaan 5.000 euroa. Osuusmaksua, jonka suuruus on 1.000 euroa ei palauteta.

5. Osuuskunnan hallinto

Osuuskunnan tärkein hallintoelin on osuuskunnan kokous, johon kutsutaan kaikki osuuskunnan jäsenet. Kokouksen yksityiskohdista säädetään asumisosuuskunnan säännöissä sekä osuuskuntalaissa. Asumisosuuskunnan jäsenet valitsevat joukostaan hallituksen, joka valmistelee käsiteltävät asiat osuuskunnan kokousta varten sekä kutsuu kokouksen koolle. Hallitukseen jäsenten lukumäärästä ja valintatavasta määrätään säännöissä. Jos osuuskunnassa on perustajajäsen tai merkittävä rahoittaja, sillä voi sääntöjen mukaan olla oikeus nimetä yksi tai useampi hallituksen jäsen.

Asumisosuuskunnan päivittäisen hallinnon järjestämisestä vastaa toimitusjohtaja, jonka hallitus valitsee. Toimitusjohtajalla on oltava tehtävän edellyttämä koulutus (kuten esimerkiksi isännöintialan tutkinto) ja ammattitaito. Lisäksi asumisosuuskunnalla on oltava yksi tilintarkastaja ja tarvittaessa yksi varatilintarkastaja. Nämä valitaan osuuskunnan kokouksessa.

Jos osuuskunta perustetaan ryhmärakennuttamissopimuksella, vastuu hankkeen rakentamisaikaisesta hallinnosta on ryhmärakennuttamiskonsultilla. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että ryhmärakennuttamiskonsultti toimii rakentamisen aikaisena toimitusjohtajana.

Toimenpide	6/2022	7-8/2022	9-12/2022	1-3/2023	3/2023	4-8/2023	9/2023
------------	--------	----------	-----------	----------	--------	----------	--------

RAKENNUSHANKEPROSESSI

	Koemarkkinointi						
	Päätös hankkeen jatkamisesta (kuntotutkimusten tilaus)						
	Tarkentavat kuntotutkimukset	x					
	Päivitetty kustannusarvio kuntotutkimusten jälkeen	x					
	Päätös hankkeen jatkamisesta (lupa- ja tarjouspyyntösuunnittelu)		x				
x	Suunnittelijoiden tunnistaminen ja valinta		x				
	Lupa- ja tarjouspyyntösuunnittelu		x				
x	Urakoitsijoiden tunnistaminen, rakennusajan täsmennys		x				
	Päivitetty kustannusarvio		x				
	Päätös urakkakilpailun järjestämisestä			x			
	Urakkalaskenta- ja neuvottelu aika			x			
	Päätös urakan tilaamisesta				x		
	Työmaan mobilisointi					x	
	Rakennusaika (riippuu töiden laajuudesta)						x
	Sisäänmuutto						x

"RINNAKKAISPROSESSIT" (oltava valmiit ennen urakan tilaamista)

	Päätös ennakkomarkkinoinnista ja arvioituista velattomista hinnoista						
M	Ennakomarkkinointi			x			
	Ennakkovarauksia vähintään tavoitteen mukaisesti			x			
	Asuntomyynti (lopulliset myyntihinnat)				x		
R	Kiinteistökauppa- ja rahoitusjärjestelyt	x	x	x	x		
L	Rakennuslupakäsittely		x		x		