

Asunto-osuuskunta - Uusi yhteisöllinen rakentamisen ja asumisen malli



Tulostivistelmä

liiketaloustutkija, KTT Heidi Forsström-Tuomisen tutkimuksesta

Marraskuu 2016

Pellervon taloustutkimus PTT toteutti RAKLI:n toimeksiannosta asunto-osuuskuntatutkimuksen, jonka rahoittivat Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA, ympäristöministeriö, Helsinki, Espoo, Vantaa, Turku, Tampere ja MAL-verkosto sekä Pellervo-Seura.

RAKLI
Tilaa elämälle

PTT
Pellervon
taloustutkimus

Asunto-osuuskunta – yhteisöllistä rakentamista ja asumista

Asuntopula ja asumisen korkea hinta vaivaavat Suomen kasvavia kaupunkiseutuja. Markkinoilla olisi tarvetta uusille asumisen malleille, joita ei kuitenkaan juuri ole ollut saatavilla. Tämän tarpeen vuoksi on nyt tutkittu sitä, millaisen yhteisöllisen asumisen vaihtoehdon asunto-osuuskunta voisi tarjota. Tavoitteena on lisätä ymmärrystä asunto-osuuskuntamuotoisesta rakentamisesta ja asumisesta sekä muodostaa käsitys mallin hyödyntämisen mahdollisuuksista nykyisessä toimintaympäristössä.

Suomessa asunto-osuuskuntia on erittäin vähän, eikä aihetta myöskään ole juuri tutkittu. Asumisen ja rakentamisen mallit ovat vahvasti kulttuuri- ja historiasidonnaisia. Meillä on perustettu muutamia edelleen toiminnassa olevia asunto-osuuskuntia 1900-luvun alkupuolella, kun asunnoista oli pulaa. Asunto-osuuskuntamallista voidaan siis omaksua näkökulmia ja toimintatapoja nykyisen lainsäädännön puitteissa.

Mikä on asunto-osuuskunta?

Asunto-osuuskunta sijoittuu yksityisten ja julkisten asuntomallien ja/tai omistus- ja vuokra-asumisen väliin. Se on jäsenilleen toiminnan ylijäämän jakava ja toiminnan kehittämiseen ylijäämän investoiva malli. Mallille on ominaista toimiminen yhteisönä osuustoiminnan periaatteiden mukaisesti sekä perustuminen tiettyjen ihmisryhmien intresseihin ja tarpeisiin. Keskitetysti hoidetaan hallintaoikeus, rahoitus, rakentamisen tai vuokraamisen järjestäminen. Useassa tutkimuksessa tuodaan esille asunto-osuuskuntien ja yhdistysten välisen sekä valtion ja kuntien kanssa tehtävän yhteistyön tarve.

Mikroasunto-osuuskunta

Pienempimuotoinen asunto-osuuskuntamalli lähtee liikkeelle tietyistä ihmisryhmästä, joka on aktiivinen jo rakennusvaiheessa. Asukkaat ovat osuuskunnan jäseniä ja heillä on hallintaoikeus asuntoonsa. Tämä malli vertautuu ryhmärakennuttamiseen tai asumisoikeusyhdistykseen.

Makroasunto-osuuskunta

Eri organisaatiotasojen toimijoiden yhteisessä asunto-osuuskuntamallissa hallinnointi ja johtaminen ovat ammattimaisia. Palveluja ja asuntoja on saatavilla paljon. Asukkaat ovat paikallisen asunto-osuuskunnan jäseniä ja asunto-osuuskunnat yhteenliittymän jäseniä.

Miksi uusia asumisen malleja?

Yhteiskuntaan ja toimintaympäristöön liittyy tällä hetkellä paljon muutoksia, jotka luovat tilausta olemassa olevien mallien kehittämiselle ja uusille malleille. Esimerkiksi kaupungistuminen, kustannustason nousu, perhekokojen pieneminen, asumisympäristön merkityksen kasvu, laatutekijöiden ja energiatehokkuuden tiedostaminen, digitalisaatio, palveluistuminen, työn teon tapojen muutokset, yksilöllisyyden nousu sekä jakamistalous saavat ihmiset kiinnostumaan uusista, heidän henkilökohtaisia ja sosiaalisia tarpeitaan paremmin palvelevista asumisen muodoista.

Asunto-osuuskunnan hallinto ja johtaminen:

- kiinteistön yhteisomistajuus ja -hallinnointi
- osuuskunnan säännöt
- asukasdemokratia
- asumisen kehittäminen yhteisen edun näkökulmasta
- vahvat paikalliset, alueelliset ja valtakunnalliset organisaatiot

*”Yhteisöllisyys,
osallisuus,
vastavuoroisuus”*

Jäsenyys asunto-osuuskunnassa:

- oikeus asumiseen tietyssä asunnossa
- epäsuora omistusmuoto
- ei varsinainen investointi, ei tuotto-odotusta
- osallistumismahdollisuus jäsenkokoukseen
- äänioikeus osuuskunnan päätöksenteossa
- mahdollisuus käyttää asunto-osuuskunnan palveluita
- tiiviit sosiaaliset siteet ja aktiivinen osallistuminen

Hyödyt yksilölle:

- taloudellinen säästö ja rahoituksen saatavuus
- omistajuus
- vaikutusmahdollisuus
- asumisen pysyvyys
- yksilöllisiin tarpeisiin vastaaminen
- elämänlaadun kohentuminen

Kansainvälisesti suosittu malli

Eri puolilla maailmaa ja Eurooppaa asunto-osuuskuntia on paljon. Erityisesti mallia on hyödynnetty Ruotsissa, Norjassa, Tanskassa, Itävallassa, Amerikassa ja Kanadassa jo parin sadan vuoden ajan. Tarve asunto-osuuskuntien perustamiselle on syntynyt erityisesti kaupungistumisen ja asuntopulan seurauksena erilaisissa historiallisissa tilanteissa.

Asunto-osuuskuntaan liittyviä haasteita

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

Keskeisimpiä huonoja puolia ovat

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

Uusi asunto-osuuskuntamalli

Selvityksessä esitetty asunto-osuuskuntamalli on markkinaehtoinen ja vapaarahoitteinen. Se sijoittuu omistus- ja vuokramallien väliin. Kiinteistöomistaja ja ammattimainen hallinnoija on asunto-osuuskunta, joka jakaa toiminnan ylijäämän jäsenilleen ja investoi ylijäämän toiminnan kehittämiseen. Rahoituksen mahdollistamiseksi malli tarvitsee tunnettuutta ja ammattimaista hallintoa.

Asukkaat ovat jäseniä asunto-osuuskunnassa. Jäsenyyksiä voi olla erilaisia, mikä mahdollistaa esimerkiksi vuokralais- ja vuokranantajien mukanaolon. Keskeistä ehdotuksessa on siirtyminen talokohtaisuudesta suurempaan verkostoon ja organisaatioiden väliseen yhteistyöhön.

Mallissa on sekä hallintaoikeus- että vuokra-asuntoja. Hallintaoikeusasunnossa asukas maksaa 15-100 prosenttia asunnon kokonaiskustannuksista ja saa elinikäisen oikeuden osuuskunnan asunnossa. Lisäksi hän maksaa kuukausivastiketta. Vuokra-asumisvaihtoehdossa jäsen on vuokralla osuuskunnan omistamassa asunnossa.

Hallintaoikeus- ja vuokra-asunnoissa asukkaiden maksamat maksut, kuukausittaiset vastikkeet tai vuokrat sekä edut ja hyödyt eroavat toisistaan, koska ne jakautuvat asunto-osuuskunnan palveluiden käytön mukaan. Jäsenistä muodostuisi yhteisö, jolla on keskenään samankaltaisia tarpeita ja intressejä sekä jaetut tavoitteet.

Asunto-osuuskuntamalli jakautuu kahteen tasoon: kiinteistökohtaisiin ja isojen osuustoimintaorganisaatioiden omistamiin ratkaisuihin.

Kenelle asunto-osuuskunta sopisi?

- *nuoret*
- *lapsiperheet*
- *yksin asuvat*
- *vanhukset*

Uuden asunto-osuuskuntamallin toimivuuteen vaikuttavat:

- *tarvelähtöisyys*
- *laki*
- *rahoitus ja sijoittajat*
- *sijainti*
- *onnistunut arkkitehtuuri*
- *hinta-laatu-suhde*
- *osallistuvien ihmisten ajattelutavat*
- *ammattitaito*
- *osuustoiminnan johtamisosaaminen*
- *yhteistyö*
- *viestintä*
- *läpinäkyvyys*

Kuva 1. Selvityksessä esitetty asunto-osuuskuntamalli ja sen keskeisten elementtien muodostama järjestelmä



"Selvityksessä esitetty malli asunto-osuuskunnasta on suuren mittakaavan malli ja organisoitu kahdelle tasolle sisältäen ensimmäisen ja toisen asteen osuuskuntia. Ensimmäisen asteen osuuskunnat voitaisiin toteuttaa mahdollisesti myös asunto-osakeyhtiöinä. Riittävän iso ja ammattimainen asunto-osuuskuntaorganisaatio ja -verkosto mahdollistaisivat esimerkiksi rahoituksen, mittakaavaedut toiminnassa ja kohtuulliset asumiskustannukset, korjausmenojen tasaamisen, riittävän laajan asuntokannan sekä monipuolisten palveluiden kehittämisen."

"Suuri mittakaava mahdollistaa sen, että voidaan vastata muun muassa asunnon saamisen ja vaihtamisen joustavuuden tarpeeseen. Lisäksi malli vastaisi asukkaiden vaikutusmahdollisuuksien kasvattamisen tarpeeseen sekä palveluita ja yhteisöllisyyttä tarvitsevien, arvostavien ja niistä kiinnostuneiden tarpeisiin."

"Mallissa keskeisessä roolissa on osuuskuntien yhteenliittymä, jonka jäseniä paikalliset osuuskunnat olisivat."

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

Miten eteenpäin?

Selvityksessä ehdotettu asunto-osuuskuntamalli sisältää hyviä elementtejä. Se voisi olla vastaus taloudellisiin ja sosiaalisiin haasteisiin ja mahdollistaa tarpeita vastaavien asuntojen tuotannon. Asunto-osuuskuntamalli kannustaisi vastuullisuuteen ja osallistumiseen. Uusi hallintamuoto rikastaisi asuntomarkkinoita ja loisi vaihtoehtoja yksityisomistus- ja vuokra-asumiselle sekä tarjoaisi järkevän ja maltillisen omistusasumisen mallin. Onnistuessaan asunto-osuuskuntamallien hyödyntäminen johtaisi vankan ja hyvälaatuisen asuntokannan syntymiseen ja säilymiseen.

Yhteiskunnan ja talouden tasolla hyviä puolia ovat asuntotarpeiden tehokas kartoittaminen ja asumisen kokonaisratkaisujen toteuttaminen, vaihtelevan asuntokannan säilyminen, asuntomarkkinoiden epäonnistumisen ongelmien ja tehottomuuden vähentäminen epäsymmetrisen informaation osalta, kustannusten pienentäminen vähentämällä lainan hankkimiseen ja spekuloihin toimijoihin liittyviä transaktiokustannuksia, sosiaalisten ongelmien vähentyminen sekä kestävä kehitys ja vastuullinen toiminta.

Asunto-osuuskuntamallin menestyksen mahdollisuuksiin vaikuttavat muusta asuntotuotannosta tutut reunaehdot: rakennettavan maan saatavuus, kohtuuhintaisuus ja sijainti. Uusien mallien käyttöönoton edistämiseksi tarvitaan institutionaalinen tukirakenne asunto-osuuskunta-asumiselle. Tämä edellyttää poliittista tahtotilaa ja valintoja, visiota ja uusia asuntostrategioita sekä tarkoituksenmukaista lainsäädäntöä. Puitteet mallille ovat olemassa. Ensin täytyy muodostaa toimiva malli, ja sen käytön myötä arvioida esiin nousevia lakeihin liittyviä muutostarpeita. Erilliselle asunto-osuuskuntalaille on todennäköisesti tarvetta.

"Asunto-osuuskuntamalli vastaa nykyisiin kipupisteisiin ja tuo uusia näkökulmia nykyisten mallien kehittämiseen."

Asunto-osuuskunnan tarjoamia mahdollisuuksia:

- lisääntyvä asuntotarjonta
- kohtuuhintaiset asunnot
- muunneltavat asunnot
- palveluiden ja yhteisöllisyyden lisääminen
- tiettyjen ihmisryhmien tarpeisiin vastaaminen

”Asuminen palveluna ja yhteisöllisenä ilmiönä vaatii näkökulman ja jopa kulttuurin muutosta.”

Seitsemän näkökulmaa rakentamisen ja asumisen kehittämiseen:

1. Asunto-osuuskuntamallin keskeisten ominaisuuksien perusteellinen ymmärtäminen
2. Omistajuusrakenteen vaikutukset ja merkitys
3. Asukaslähtöisyyden ja osallistumismahdollisuuksien painotus
4. Asumisen näkeminen kokonaisvaltaisesti
5. Asuminen palveluna, ei sijoitustoimintana
6. Yhteisöllisyyden erilaisten muotojen näkeminen
7. Avoimuus asumisen innovatiivisille ratkaisuille

Vaihtoehtoiset toimintatavat:

1. Sovelletaan asunto-osuuskuntamallin periaatteita nykyisten mallien kehittämiseen
2. Muutetaan nykyisiä malleja asunto-osuuskunniksi
3. Osuustoiminnalliset organisaatiot alkavat tarjota asuntoja ja lisäävät palveluja jäsenilleen
4. Perustetaan uusi asunto-osuuskuntaorganisaatio ja -verkosto

Käytännössä mallin käytäntöön viemisessä kannattaisi edetä kokeilun kautta. Uuden mallin ei ole tarkoitus korvata nykyisiä, vaan osaltaan rikastuttaa asuntomarkkinoita ja luoda uutta. Nykyisiltä asunto-osuuskunnilta on paljon opittavaa ainutlaatuisista miljöistä, ilmapiiristä, sitoutumisesta ja asukasosallisuudesta.

Jatkossa täytyy luoda edellytyksiä sidosryhmien vahvalle yhteistyölle, lisätä tietoisuutta osuuskunnan jäsenyydestä ja tehdä pitkäjänteisesti työtä ajattelutapojen muuttamiseksi.

Aiheita jatkotutkimukseen ja kehittämiseen:

- asunto-osuuskuntamallin erilaiset elementit
- mahdollisesti edullisemman asuntotuotannon vaikutukset asuntomarkkoihin
- asunto-osuuskunnan ja asunto-osakeyhtiön välinen suhde, asunto-osakeyhtiöiden muodostaman osuuskunnan edut
- asunto-osuuskunnan mallisäännöstö

