

Firda

KOSKELAN ELINKAARIKORTTELI

KEHITTYVÄKERROSTASEMINAARI

26.11.2021

ELINKAARIKORTTELIN KEHITYSTEEMAT

1

Asumisosuuskunta

- Tarkoituksena oli kehittää asumisen osuuskuntamalli, joka otetaan käyttöön Koskelan korttelin yhdessä asuntokokonaisuudessa. Mallin yhteydessä kehitetään rahoitus- ja sopimustekniset periaatteet käytännön tasolle.
- Kehitysteemassa onnistuttiin, vaikka helpolla se ei tullut

2

Liberty Life Concept

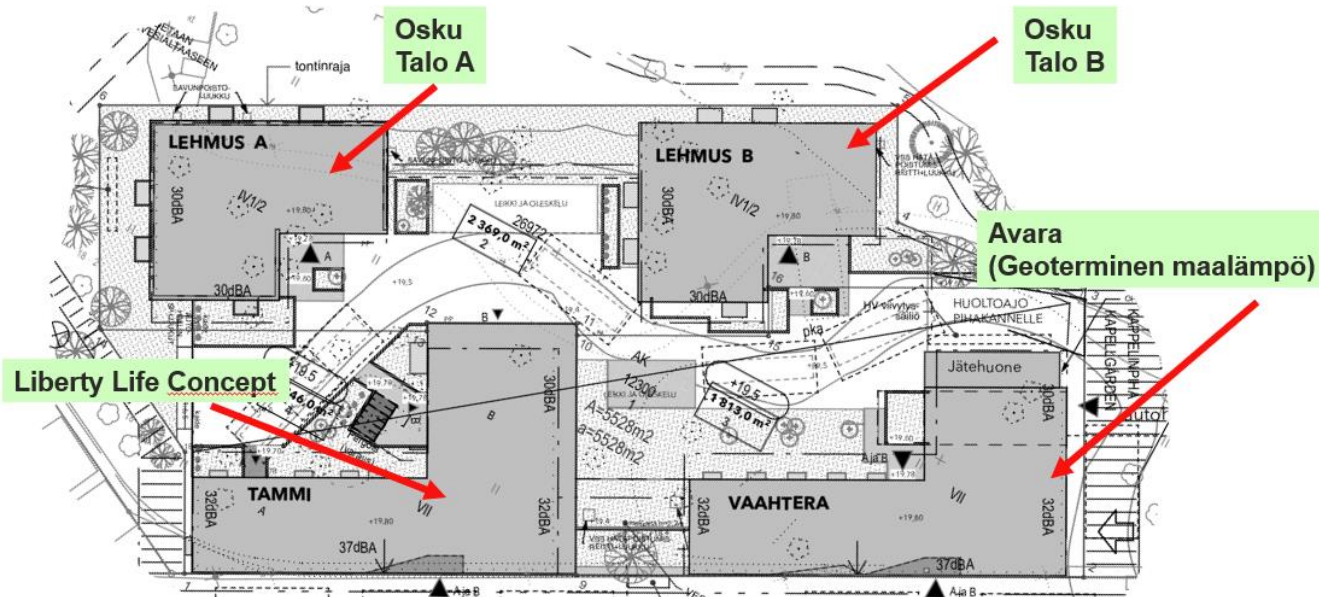
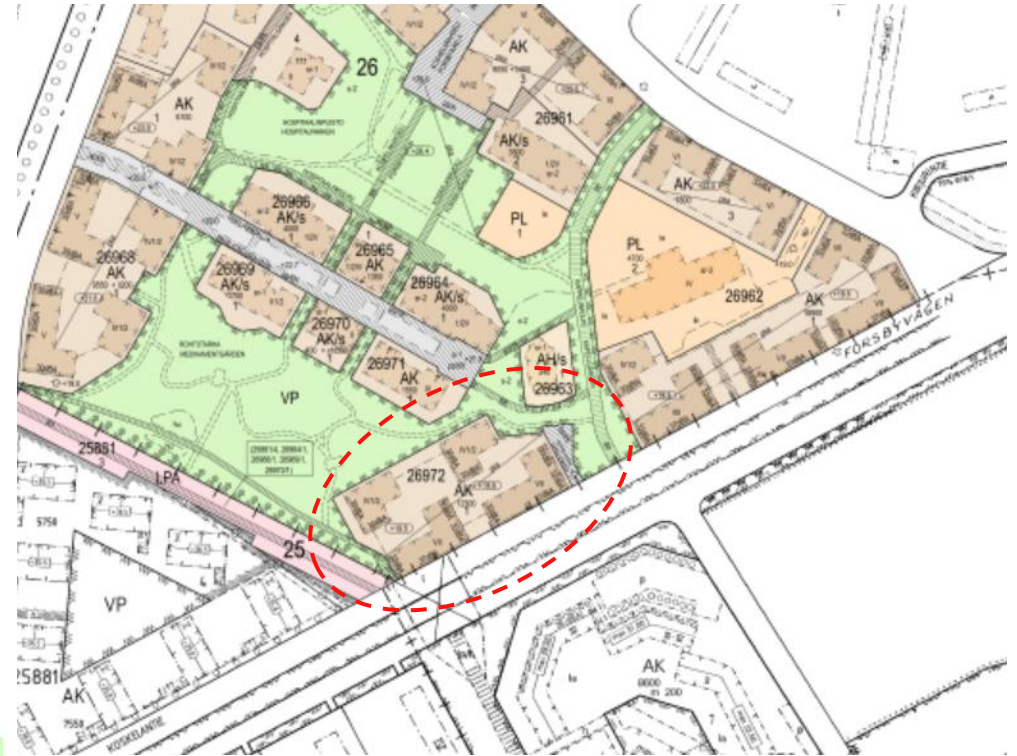
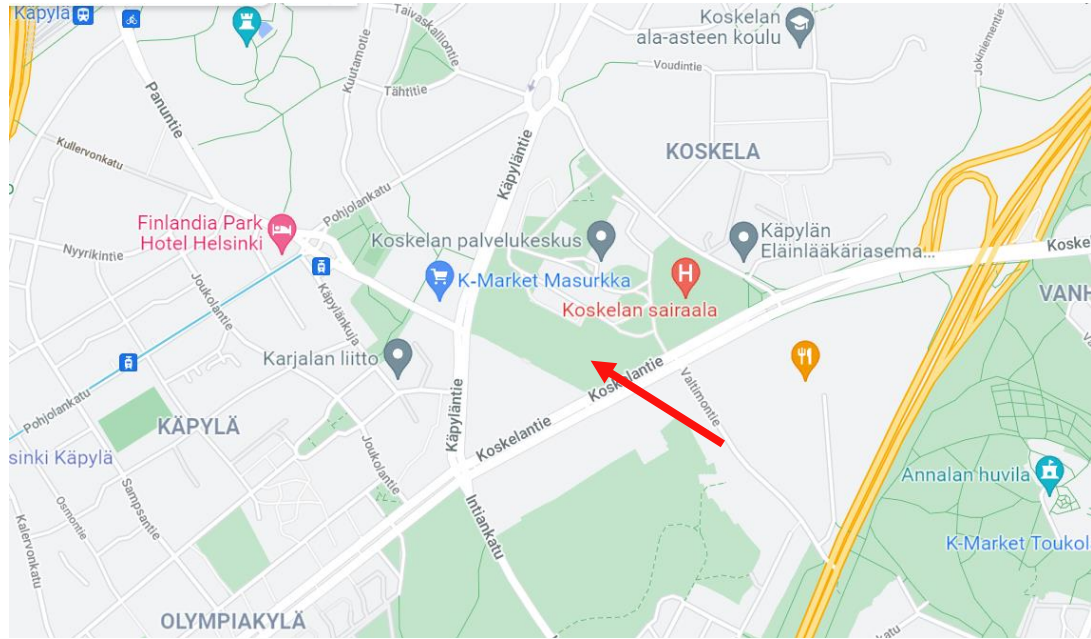
- Liberty Life -konsepti on uudenlainen asumisen vaihtoehto ihmisille, jotka arvostavat omaa vapauttaan ja haluavat varautua ikääntymiseen. Se on hyvin suunniteltu koti, joka sopii asumiseen koko elämän ajaksi.
- Kehitysteeman tavoitteissa onnistuttiin osittain

3

Alueellisen syvälämpöteknologian edistäminen

- Tavoitteena oli hyödyntää korttelikokonaisuudessa geotermistä maalämpöä. Projektin yhteydessä oli tarkoitus kehittää sopimusrakenteet korttelikohtaisen alue-energiatoimijan ja asunto-osakeyhtiöiden välille
- Kehitysteemasta jouduttiin luopumaan osittain liian hankalan sopimusrakenteen vuoksi, mikä johtui enimmäkseen moninaisista hallinta- ja omistusmuodoista ja näiden intressien sovittamisesta samalla korttelialueella

KOSKELAN ELINKAARIKORTTELI



ASUMISEN OSUUSKUNTAMALLI

2 taloa 50 asuntoa Autohalli	Asuntojakauma 1H+K → 4H+K	Huonekoot 33m ² → 90m ²
------------------------------------	------------------------------	--

1. Omarahoitusosuus 16% (8%+ 8%)
2. Yhtiölaina valtion takauksella (Ara) 84%
3. Siltarahoitus rakennusajalla Tradeka

Sopimukset:

1. Ryhmärakennuttamissopimus
2. Liittymissopimus osuuskuntaan
3. Vuokrasopimus osuuskunnan vs. asukas

Asukkaat maksavat osuuskunnalle vuokraa todellisten kustannusten mukaisesti.



ASUMISEN OSUUSKUNTAMALLI

plussat

- Vahva yhteisöllisyys
- Pienemmällä pääomalla kiinni ”omaan” asuntoon
- Vuokra-asumisen malli ei poista mahdollisia asumisen tukia
- Aukkaat voivat toiminnallaan vaikuttaa käytön aikaisiin kustannuksiin
- Mahdollisuus vaikuttaa rakennushankkeeseen aikana

haasteet

- Osuuskunnan rahoitus
- Osuuskunnan jäsenten lainoitus
- Osuuskunnasta kertominen ja viestintä selkokielellisesti
- Monimutkainen sopimusrakenne (vrt. vuokra tai As Oy osakkeen ostaminen)
- Ei todennettua jälkimarkkinaa

RAHOITUSHAASTEESTA TARKEMMIN

1. Pankkilainan saaminen haastavaa, **koska asukas voi irtisanoa vuokrasopimuksensa kuukauden varoitusaajalla**. Pankilta voi siten kadota vastapuoli kuukaudessa, toisin kuin As Oy:ssä, jossa osakkaalla on aina velvollisuus maksaa vastiketta
 2. Asukkaan vaikeus saada asuntolainaa, koska **osuustodistus ei käy vakuudeksi asunto-osakkeen tavoin**, lisäksi samat ongelmat kuin ryhmiksessä koskien asukkaan mahdollisuuksia saada rahoitusta ennen hankkeen valmistumista, mutta osuuskunnasta vielä ylimääräinen vaikeuttava lisäkierre asiaan
 3. Asukkaan ja hänen pankkinsa **vaikeus arvioida osuustodistuksen likviditeettiä eli tulevaisuuden jälkimarkkinaa** (sitä ei vielä ole, kuka sitä aikanaan lainoittaa). Soveltuvin osin likviditeettiongelma koskee myös mahdollisia sijoitusinstrumentteja, joita olisi ollut luotavissa asukkaan ja pankin rahan väliin
 4. Ylipäätään As Oy -maailman puolella on asunto-osakeyhtiölaki ”erityislakina” osakeyhtiölain lisäksi. Sen sijaan osuuskuntalain lisäksi ei ole olemassa asumisosuuskuntalakia eli **kyseinen malli on rahoittajien sääntelykehikossa tuntematon riski**
- Osa edeltävistä ratkeaisi tekemällä vuokraosuuskunnan sijaan As Oy -tyyppinen hallintaosuuskunta, mutta silloin menetettäisiin ”maksu vuokraa itsellesi” tukineen eli kuluttajaimua vaikeaa luoda siinäkin tilanteessa.