



9.1.2017

YM2:00/2017

Viite
Hänvisning

Asia
Ärende

Ympäristöministeriö kutsuu ylijohtaja Hannu Rossilahden selvityshenkilöksi, jonka tehtävänä on laatia selvitys asukkaiden sosiaalisen asumisen osuuskuntamallista.

Toimikausi

Työn pitää olla valmis 31.3.2017 mennessä.

Tausta

Uutta yhteisöllisen rakentamisen ja asumisen asunto-osuuskuntamallia selvitettiin RAKLIn toimeksiannosta Pellervon taloustutkimus PTT:n marraskuussa 2016 valmistuneessa selvityksessä. Selvitys sisältää ehdotuksen uudeksi asunto-osuuskuntamalliksi, joka monipuolistaisi asumisen vaihtoehtoja olemassa olevien asumismallien rinnalla.

PTT:n selvityksen taustalla on kaupungistuminen sekä kustannus- ja hintatason nouseminen, jotka yhdessä muodostavat kasvavan tarpeen kohtuuhintaisille asunnoille etenkin pääkaupunkiseudulla. Asunto-osuuskuntamalli voisi asuntojen tarjontaa lisäämällä ja osuustoiminnan periaatteiden mukaan organisoitumalla laskea asuntojen hintatasoa. Malli saattaisi sopia erityisesti sellaisille ryhmille, jotka eivät itse pysty ostamaan tai omistamaan omaa asuntoa tai jotka haluavat tai tarvitsevat tietynlaisia palveluita ja yhteisöllisyyttä asumiseltaan ja joihin tarpeisiin nykyiset asuntojen tuotantomallit tai hallintamuodot eivät vastaa (esimerkiksi nuoret, nuoret lapsiperheet, seniorit). Malliin liittyvät myös elinkaariajattelu ja alueellinen toiminta, jotka mahdollistaisivat esimerkiksi terveydenhuolto- ja päiväkotipalvelut asuinkortteleissa. Tällaisten palvelujen ja yhteisöllisyyden tarpeet todennäköisesti lisääntyvät, kun jakamistalous voimistuu ja yksinäisyys yhteiskunnassa lisääntyy.

Asunto-osuuskunta perustuisi asukkaan omaan panokseen (osuusmaksu), mutta sen rinnalla voisi olla vuokramalli. Edut asukkaille syntyisivät asumisen aikana jatkuvasti, ei vasta osuutta myytäessä. Asunto-osuuskunta toimii terveiden liiketoimintaperiaatteiden mukaan, mutta ei tulouta voittoa ulkopuoliselle omistajalle vaan sen sijaan tuottaa lisäarvoa jäsenilleen (asukkaille). Asunto-osuuskuntamallissa keskeistä on omistajuusrakenne ja siihen liittyvät järjestelmät (esim. asiakasohjauksen järjestelmät), asukaslähtöisyys ja asukkaiden vaikutusmahdollisuudet sekä asumiseen sisällytettävät palvelut ja yhteisölliset elementit. Asukas voisi sijoittaa esimerkiksi 15 – 100 prosenttia asunnon kustannusperusteisesta hinnasta, jolloin heillä olisi myös erisuuruiset, henkilö- tai asuntokuntakohtaiset vastikkeet.

Hallintaoikeusmallina asunto-osuuskunta olisi erityisesti keskituloisten kotitalouksien asumismalli, sillä asuntoon pääsisi kiinni pienemmällä pääomasijoituksella kuin vapaiden markkinoiden omistusasuntoon. Vuokramuotoisena malli sopisi sellaisille pienituloisille palkansaajille, jotka jäävät ny-

kyisten tulorajallisten asumismallien ulkopuolelle, mutta joilla ei ole varaa vapailta markkinoilta hankittuun omistusasuntoon tai jotka eivät ole saaneet toivomaansa asumisoikeusasuntoa tai toivovat asumiselta myös muita elementtejä kuin nykyiset mallit tarjoavat.

Tehdyn selvityksen mukaan uusi asunto-osuuskuntamalli olisi ensisijaisesti vapaarahoitteinen ja markkinaehtoinen. Selvityksessä linjataan myös, että tarvittaisiin käytännön kokeilutapaus ennen kuin voidaan määrittää lainsäädännön muutostarpeita (esimerkiksi mahdollinen asunto-osuuskuntalaki).

Toimeksianto

Selvitysmiehen tehtävänä on edellä kuvattu selvitystyö huomioon ottaen selvittää asunto-osuuskuntamallin soveltuvuutta sosiaalisen asuntotuotannon edistämiseen.

Yksi uuden asunto-osuuskuntamallin kehittämisen taustalla olleista syistä oli, että valtion tukemia kohtuuhintaisia asuntoja aiemmin tuottaneiden yleishyödyllisten yhteisöjen luonne on muuttunut voittoa tavoittelevaksi. Myös nykyisiin valtion tukijärjestelmiin liittyvien rajoitusten takia yksityisillä toimijoilla ei juuri ole kiinnostusta kohtuuhintaiseen tuettuun asuntotuotantoon.

Valtion tukemassa asuntotuotannossa keskeistä on kohtuuhintaisten asuntojen tarjoaminen ja valtion tuen kohdentuminen asukkaille. Osakeyhtiömuodossa harjoitetun toiminnan uhkakuvana on omistajien pyrkimys markkinaehtoiseen toimintaan ja tuen valuminen omistajalle rajoittavan lainsäädännön rajoja hakien. Osuuskunta arvoperusteisena ja asukaslähtöisenä yhteisönä voisi sopia osakeyhtiötä paremmin kohtuuhintaiseen ja valtion tukemaan asuntotuotantoon.

Selvitysmiehen tulee selvittää:

- 1) Onko olemassa perusteltua tarvetta valtion tukemalle asunto-osuuskuntamallille. Mitä lisäarvoa asunto-osuuskunta voisi tuoda tuetun asumisen kenttään ja sen haasteisiin, mihin tarpeisiin se voisi vastata.
- 2) Soveltuuko nykyinen valtion tukemaa asuntotuotantoa koskeva lainsäädäntö asunto-osuuskuntamuotoon, eli voisiko valtion tukemaa vuokra- ja asumisoikeusasumista toteuttaa uuden asunto-osuuskuntamallin mukaisena vai olisiko lainsäädäntöä tarpeen muuttaa.
- 3) Voisiko olemassa olevia valtion tuella rahoitettuja vuokra- ja asumisoikeusasuntoja muuttaa asunto-osuuskuntamuodossa hallituiksi.
- 4) Onko valtion tarvetta väliaikaisesti tukea perusteiltaan vapaarahoitteisen asunto-osuuskuntamallin liikkeelle lähtöä tai myötävaikuttaa muuten uuden asunto-osuuskuntamallin mukaisten asunto-osuuskuntien perustamiseen.

Selvitys ja toimenpide-ehdotukset (ml. mallikonsepti) on laadittava vuorovaikutuksessa asuntosektorin keskeisten toimijoiden ja virkamiesten kanssa siten, että ne sopivat yhteen ympäristöministeriön valmistelussa olevien muiden asuntorakentamista edistävien toimenpiteiden kanssa.

Selvityksen etenemisestä raportoidaan maatalous- ja ympäristöministerille.

Kustannukset ja rahoitus

Selvitystyö tehdään virkatyönä. Selvitystyöstä aiheutuvat mahdolliset kustannukset sekä valtion matkustussäännön mukaiset matkakustannukset korvataan laskua vastaan ja maksetaan momentilta 35.01.01.

Maatalous- ja ympäristöministeri



Kimmo Tiilikainen

Hallitusneuvos



Liisa Linna-Angelvuori

JAKELU

Osalliset

TIEDOKSI

Kansliapäällikkö *Hannele Pokka*

Hallinto- ja kansainvälisten asiain johtaja *Ismo Tiainen*

Ylijohtaja *Helena Säteri*

RYMO:n yksiköiden päälliköt

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus