

OSUUSKUNTAMUOTOINEN RIVITALO SAUNARANTAAN/ VALTUUSTOALOITE

567/00.02.06/2021

KV 20.12.2021 § 106

SDP:n valtuustoaloite:

"Tupokseen on tarvetta saada asumismuotojen monipuolistamista. Limingan kannattaisi väestömäärän mukavasti kasvaessa lähteä nyt rakentamaan Saunarantaan asunto-osuuskunta-tyyppistä rivitaloasumista. Osuuskunta Tyyppinen asumismuoto tuo yhteisöllisyyttä ja mahdollistaa paremmin nuorten tulemisen ja vanhempien ihmisten jäämisen alueelle kuin perinteinen omakotitaloasuminen. Tällä hetkellä Utajärven kunta rakentaa Aran kanssa omakotitalo asuntoaluetta osuuskunta mallisena. Utajärven kunnanjohtajalla on erittäin positiivinen näkemys osuuskunta tyyppistä asuntorakentamisesta.

Asunto-osuuskunnan edut Limingassa:

- omistusasuntoon pääsee kiinni pienellä alkupääomalla.
- Osuuskuntaan kuuluu yhteisöllisyys.
- Nuorille ihmisille saadaan ensikoteja, työkäisille matalan kynnyksen mahdollisuus omistusasuntoon sekä mahdollistetaan eläköityvien henkilöiden jääminen alueelle.
- rahoituksen järjestyminen Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn kautta mahdollista
- Limingan kunta on kekseliäinen kunta myös asumispalveluiden osalta."

Päätös

Aloite lähetetään kunnanhallitukselle valmisteltavaksi.

Valmistelija

Isännöitsijä Jukka Pietiläinen, p. 050 318 1962, jukka.pietilainen@liminka.fi**Vastaus valtuustoaloitteeseen:**

Limingassa toimivat osuustoiminnalliset liikkeet ja osa kuntalaisista omaavat pitkät perinteet osuustoiminnallisesta toiminnasta. Toimintamalli on aiemmassa yhteiskuntarakenteessa ollut monella tavoin käyttökelpoinen tapa tuottaa palveluja osuuskuntien jäsenistölle sekä myös muille kuntalaisille.

Viime vuosina osuuskuntamuotoista asumista on pyritty lisäämään myös Suomessa ja sitä on rakennettu etupäässä pääkaupunkiseudulle. Kuitenkaan ko. asumismalli ei ole laajemmin yleistynyt. Osuuskuntamuotoisen asumismuodon ongelmina on nähty mm. seuraavaa:

- Vaikka Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta (ARA) olisi saatu lainan takaus, rahoituslaitokset eivät ole myöntäneet rahoitusta.
- Rahoituslaitokset pitävät osuuskuntaa epävarmempana maksajana kuin esim. kuntaomisteista kiinteistöosakeyhtiötä.
- Asunto-osuuskunnalle ei ole olemassa olevaa perusteltua lainsäädäntöä rahoittajan näkökulmasta katsottuna.
- Kuntarahoitus ei hyväksy osuuskuntamallia. Määräysvallasta pitäisi olla yli puolet kunnalla.

- Rahoituksen ehtona lienee se, että olemassa olevasta vuokraloyhtiöstä tai kunnasta tulisi yksi perustajajäsenistä. Ongelmana tässä on, että perustajajäsen ei ole sama kuin omistaja.
- Osuuskuntamallissa varsinaista omistajaa ei ole ja rahoituksen saanti todettu vaikeaksi, kalliiksi ja erityisiä perusteluja vaativaksi.
- Rahoituslaitoksen näkökulmasta osuuskunnan toiminta ei ole ennakoitavaa, vrt. mahdolliset sääntömuutokset.
- Päätöksenteon näkökulmasta osuuskuntamallissa voi tulla ongelmia, koska selkeää omistajaa ei ole.
- Nykyisessä hallitusohjelmassa ei ole mitään mainintaa osuuskuntamuotoisen asumisen rahoituksesta. Saatujen tietojen mukaan myös pitkään käytössä ollut asumisoikeusasumista ollaan ns. ajamassa alas.

Osuuskuntamuotoiseen asumiseen liittyvien haasteiden vuoksi, on vaikea nähdä merkittäviä etuja esim. vuokraloyhtiön taseeseen rakennettavaan kohteeseen verrattuna.

Lähtökohtaisesti kunta ei voi ryhtyä takaamaan pienen yksittäisen ryhmän lainoja perustuen kuntalaisten yhdenvertaiseen kohteluun. Kunnan mukanaolo ei ole mahdollista kaikissa asumisratkaisuvaihtoehdoissa.

Osuuskuntamuotoiseen asumiseen liittyvien haasteiden vuoksi, on vaikea nähdä merkittäviä etuja esim. vuokraloyhtiön taseeseen rakennettavaan kohteeseen verrattuna.

Osuuskuntamuotoista asumista haluavat voivat itse perustaa osuuskunnan.