

Oulainen

Vanhus- ja senioriväestön asuminen

Maahamme ollaan kehittämässä ARAN myötävaikutuksella osuuskuntamuotoista vanhus- ja senioriväestön asumista, joka alentaa merkittävästi kunnille aiheutuvia kalliita palveluasumisen kustannuksia. Tavoitteena on, että vanhusväestö asuisi mahdollisimman pitkään omillaan palvelujen läheisyydessä, jolloin voidaan ehkäistä mahdollisimman pitkään palveluasuntoihin siirtymistä. Osuuskunnat toimivat omakustannusperiaatteen mukaan, jolloin kuntien ei tarvitse tukea asumisen toiminnallisia kuluja, sillä asukkaiden kuukausivastikkeilla katetaan menot.

Tähän saakka tämän tyyppinen vanhusväestön asumisen välimuoto on puuttunut maastamme, mutta nyt ARAN myötävaikutuksella pyritään saamaan hankkeita liikkeelle koko maan alueelle, sillä tällä on suuri yhteiskunnallinen merkitys kustannussäästöinä ja inhimillisempänä vanhusväestön asumisena laitospäiseen palveluasumiseen verrattuna. Osuuskuntamuotoisella, yhteisöllisellä asumisella, on pitkät perinteet Euroopassa ja Suomessakin on toteutettu näitä jo 1920-luvulla.

Tässä vaiheessa ARA ei lähde suoraan rahoittamaan kasvukeskusten ulkopuolisia hanketta, mutta on myöntänyt kuitenkin Oulaisiin mahdollisesti rakennettavaan hankkeeseen 10.000 euron käynnistysavustuksen (liite). Avustusehtojen mukaan raha tulee käyttää Oulaisten lisäksi alueellisen osuuskuntamuotoisen asumisen kehittämiseen, sillä myös alueen muissa kunnissa on suuri tarve saada alenemaan oleellisesti vanhusväestön asumiskustannukset.

Rahoitus, kustannukset ja kiinteistö

Asunto-osuuskunnan rahoitus muodostuu 5 %:n omarahoituksesta (osuuskuntamaksu) ja 95 %:n (30 v) kiinteistön lainasta. Asunto-osuuskunnan jäseniä voivat olla kuntien lisäksi tulevat asukkaat. Hankkeen alussa osuuskunnan perustajana ja osuuskuntamaksun merkittäjänä sekä kiinteistön lainan takaajana tulisi olemaan tässä tapauksessa Oulaisten kaupunki. Osuuskunnan perustamisen jälkeen kuitenkin voidaan osuuksia luovuttaa asukkaille kuntalain säädösten puitteissa, jolloin asukkaiden lunastukset vähentävät kaupungin omarahoitusosuuden (osuusmaksujen) määrää.

Alustavassa keskustelussa Oulaisissa on vanhusten palvelujen läheisyydessä sopivia tontteja, joihin soveltuisi hyvin asunto-osuuskuntamuotoinen kiinteistö. Hankkeen koko olisi n. 700 a-m², jolloin kiinteistöön tulisi arviolta 15 asuntoa. Hankkeen kustannukset ovat arviolta 2.000.000 euroa, jolloin omarahoitus (osuuskunnan osuudet yhteensä) on 5 %, eli 100.000 ja asunto-osuuskunnan laina 1.900.000 euroa. Kaupunki voi myydä kuntalain säädösten puitteissa osuuskunnan osuuksia perustamisen jälkeen asukkaille tai laittaa asuntoja vuokrauskäyttöön. Kaupungille kiinteistö on riskitön, sillä asukkaat maksavat kuukausivastikkeillaan kiinteistön menot, joten kiinteistö toimii täysin omillaan eikä mitään avustusta kaupungin tarvitse kiinteistölle antaa.

Asukkaiden hoitokustannukset

Hoidollisesti asukkaat asuvat asunnoissaan itsenäisesti. Tarvittaessa voidaan kuitenkin suorittaa yksilöllisiä hoitoja, jolloin nämä kustannukset määräytyvät hoitotarpeiden mukaan. Tavoitteena on, että mahdollisimman pitkään asukkaat asuvat omillaan tavanomaisen omilaan asumisen mukaan, mutta kuitenkin virikkeellisen yhteisöllisesti, sillä kiinteistöihin suunnitellaan yhteiset kokoontumis- ja seurustelutilat.

Palveluasumisen kustannukset henkilökustannuksineen ovat keskimäärin 4.000 euroa/ kk/ henkilö. Tässä asumismuodossa vältetään kokonaan näiltä kalliilta kustannuksilta, sillä asukkaat maksavat ainoastaan kuukausivastiketta. Liitteenä on esimerkkilaskelmat kuukausivastikkeista ja osuuskuntamaksuista.

Alustava aikataulu

Hankkeen tavoitteellinen aikataulu on seuraava:

-uutisointi ja ennakkomarkkinointi	vuodenvaihte -20/ -21
-suunnittelu	kevät -21
-urakkatarjoukset	elokuu -21
-rakennustyöt	lokakuu -21 – toukokuu -22
-hanke valmis	kesäkuu -22

Esitys

Perustettavan Oulaisten asunto-osuuskunnan puolesta allekirjoittanut esittää, että edetään vaiheittain hankkeen valmistelussa, jolloin myös päätökset tehdään hankevaiheiden mukaan seuraavasti:

1. Kaupunki suhtautuu tässä vaiheessa periaatteessa myönteisesti hankkeen käynnistämiseen edellä kuvatuin perustein.
2. Käynnistetään hankkeen uutisointi ja ennakkomarkkinointi kaupungin lehti- ja muulla informaatiolla osuuskuntamuotoisen yhteisöllisen asuntotarpeen selvittämiseksi.
3. Mikäli esimarkkinoinnin perusteella todetaan kysyntää olevan riittävästi, käynnistetään hankkeen varsinainen suunnittelu, jossa huomioidaan tulevien asukkaiden asuntotarpeet.
4. Hankkeen toteutusedellytysten varmistuttua suoritetaan rakennustöiden urakkakilpailut sekä tehdään urakkasopimukset edullisimpien urakoitsijoiden kanssa. Tavoitteena on hyödyntää urakoinnissa mahdollisimman paljon paikallisia urakoitsijoita.

Ennen varsinaisen suunnittelun käynnistämistä tehdään yksityiskohtainen esitys kaupungille osuuskuntapäätöksen (omarahoitus) sijoituksesta ja kiinteistön lainan takauksesta, jolloin hankkeen kustannusarvio on tarkentunut.

Toivon tässä vaiheessa kaupungin myönteistä suhtautumista hankkeen käynnistämiseen edellä kerrotuin perustein ja ennakkomarkkinoinnin käynnistämistä. Muut yksityiskohtaiset päätökset etenevät hankevaiheiden mukaan.

Allekirjoittaneella on pitkä kokemus kuntien erilaisten asunto- ja muiden hankkeiden projektijohdossa. Myös Oulaisten kaupungin asuntohankkeissa allekirjoittanut on ollut mukana aikaisempina vuosina.

Terveisin

Reino Yli-Honkola

TkT, p. 0400-565025

[www.rakennuttaja\(at\)hotmail.fi](mailto:www.rakennuttaja(at)hotmail.fi)

Liitteet: Aran avustuspäätös
 Esimerkkilaskelmat

Esimerkkihuneistoja (arvioidut alustavat keskimääräiset)

Huoneisto	Koko	Osuuskuntamaksu (5 %)	Vastike/kk
1 h+kk	20	3000	300
1 h+kk	25	3700	375
1 h+kk	30	4500	450
1-2 h+kk	35	5200	525
2 h+kk	40	5900	600

Kustannuksiin vaikuttavia tekijöitä (eräitä esimerkkejä)

- talotyyppi (rivitalo, kerrostalo, muu talotyyppi)
- yhteisten tilojen määrä (sauna- ja kokoontumistilat, muut yhteistilat)
- huoneiston koko ja tyyppi
- varustetaso (hissi, hälytysjärjestelmät, ym.)