

Kaupunginhallitus  
Kaupunginhallitus

§ 381  
§ 140

30.11.2020  
29.03.2021

## VANHUS- JA SENIORIVÄESTÖN ASUMISEN ASUNTO-OSUUSKUNTAKOKEILU

292/1.00/2020

KHALL § 381

Suomeen ollaan kehittämässä ARAN myötävaikutuksella osuuskuntamuotoista vanhus- ja senioriväestön asumista, joka alentaa merkittävästi kunnille aiheutuvia kalliita palveluasumisen kustannuksia. Asumismuotoa on esitelty tarkemmin Rakennuttaja Kuntarak Oy:n tekemässä liitteessä nro 3. Liitteen lopussa on myös esimerkkilaskelmia asukkaan kustannuksista erikokoisissa asunnoissa.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA on tehnyt 19.11.2020 päätöksen 10.000 €:n avustuksen myöntämisestä asunto-osuuskuntakokeiluun perustettavalle Oulaisten asunto-osuuskunnalle/Rakennuttaja Kuntarak Oy:lle. Avustusta voidaan käyttää uusien asukaslähtöisten asunto-osuuskuntien perustamisesta syntyviin suunnittelu- ja valmistelukustannuksiin.

Asunto-osuuskunnan rahoitus muodostuisi 5 %:n omarahoituksesta (osuuskuntamaksu) ja 95 % kiinteistön pitkäaikaisesta (30 v.) lainasta. Osuuskunnan jäseniä voivat olla kuntien lisäksi tulevat asukkaat, alkuvaiheessa osuuskunnan perustajana ja osuuskuntamaksun merkitsijänä sekä kiinteistön lainan takaajana tulisi olemaan tässä tapauksessa Oulaisten kaupunki. Perustamisen jälkeen tulevat asukkaat voivat lunastaa osuuksia, jolloin nämä lunastukset vähentävät kaupungin osuuksien määrää. Asukkaan omistusosuuden kasvaessa/lainaosuuden pienentyessä vastike pienenee.

Asukkaan vaihtuessa osuuskuntatyypisessä hankkeessa on lähtökohtana, että osuuskunta lunastaa asukkaan osuuden ja myy sen edelleen. Luovutushintaan voidaan lisätä indeksikorotus. Suositeltavaa ei näissä ole, että asukkaan lunastus tapahtuisi kokonaan, koska se saattaisi vaikeuttaa uudelleenmyyntiä lunastushinnan ollessa korkeampi velattomana. Mikäli hanke suunnattaisiin aktiiviväestölle, tilanne olisi toinen ja nämä lunastukset voitaisiin määritellä toisin.

Kaupunginjohtaja: Kaupunginhallitus päättää, että kaupunki lähtee mukaan kokeiluun ja hankkeessa toteutetaan ennakkomarkkinointi, jolla selvitetään vanhus- ja senioriväestön kiinnostus osuuskuntamuotoiseen yhteisölliseen asumiseen.

Kaupunginhallitus: Hyväksyttiin yksimielisesti.

KHALL § 140

Asunto-osuuskuntahankkeesta on kaksi kertaa ollut ilmoitus lehdessä ja kiinnostuneille henkilöille pidettiin kaksi infotilaisuutta 17.2.2021 kaupungintalolla. Hankkeeseen on alustava varaus jätetty kuudesta asunnosta oulaistelaisten

toimesta, lisäksi yksi varaus on ulkopaikkakunnalta ja Rakennuttaja Kuntarak Oy (Reino Yli-Honkola) on ilmoittanut, että yritys voi varata yhden asunnon ja vuokrata/myydä sen hankkeen valmistuttua.

Perustettavan Oulaisten asunto-osuuskunnan puolesta Reino Yli-Honkola on lähettänyt seuraavan kirjeen:

" Perustettava Oulaisten asunto-osuuskunta

Hanke on edennyt siten, että osuuskunnan rakennushankkeesta on tiedotettu julkisesti ja asuntohakemuksia on otettu vastaan. Tähän mennessä hakemuksia on yhteensä 6. Näistä pääosa on kaksioita.

Asunto-osuuskuntamuotoisella seniori-ikäisten asumisella pyritään siihen, että ikäihmiset asuisivat mahdollisimman pitkään omillaan, jolla pyritään ehkäisemään siirtymistä kustannuksiltaan kalliiseen palveluasumiseen. Osuuskuntamuotoisessa asumisessa pyritään yhteisölliseen ja turvalliseen asumiseen sekä samalla aktiivisuuden lisäämiseen, jolla on terveyttä kohentavia vaikutuksia. Hanke toimii taloudellisesti omillaan, eikä siihen toiminta-aikana kaupungin tarvitse antaa rahallista tukea.

Hanke sijaitsee uimahallia vastapäätä olevalla rakennusalueella. Tässä vaiheessa on tarkoitus rakentaa 10 asuntoa. Alueelle on mahdollisuus rakentaa myös laajennuksia, mikäli kysyntää ilmenee. Alustavan suunnitelman mukaan kiinteistöön tulee asuntojen lisäksi yhteistilat kokoontumisiin ja mahdollisiin hoitoihin.

Hankkeen alustava kustannusarvio on 2 milj. euroa. Kiinteistön rahoitus katetaan 95 % otettavalla lainalla (n. 1,9 milj.) ja asukkaiden 5 %:n osuuskuntamaksuilla, joka asuntojen koosta riippuen on n. 6000 - 9000 euroa. Otettavalle kiinteistön lainalle tarvitaan kaupungin takaus.

Osuuskunta perustetaan siten, että osuuksien enemmistön tulee lainan takausehtojen mukaan olla kaupungilla. Alustavan arvion mukaan kaupungilla tulisi olemaan osuuskunnasta 20 osuutta ja asukkailla 10. Yhden osuuden alustava merkintähinta on 50 euroa, eli kaupungin osuus rahallisesti 1000 euroa.

Alustava aikataulu

Tavoitteena on töiden käynnistäminen syksyllä -21, jolloin hanke valmistuisi kesällä -22. Tämä edellyttää viiveetöntä suunnittelun käynnistämistä ja tulevana kesä julkisen urakkakilpailun suorittamista.

Esitys

Hankkeen eteenpäin viemiseksi allekirjoittanut esittää perustettavan Oulaisten asunto-osuuskunnan puolesta kaupungin päätettäväksi tässä vaiheessa seuraavaa:

1. Kaupunki suhtautuu myönteisesti hankkeeseen ja merkitsee perustettavasta Oulaisten asunto-osuuskunnasta 20 osuutta, a 50 euroa, eli rahallisesti yhteensä 1000 euroa.
2. Kaupunki suhtautuu periaatteessa myönteisesti osuuskunnalle otettavan lainan takaukseen, joka tämänhetkisen arvion mukaan on korkeintaan 2 milj. euroa.

Yksityiskohtainen takausesitys tehdään siinä vaiheessa, kun lopullisten suunnitelmien perusteella on suoritettu julkinen urakkakilpailu ja jonka jälkeen hankkeen kokonaiskustannukset ovat tiedossa.

Perustettavan Oulaisten asunto-osuuskunnan puolesta  
Reino Yli-Honkola"

Kaupunginjohtaja: Kaupunginhallitus merkitsee hankkeen tämänhetkisen tilanteen tietoonsa saatetuksi ja käy asiasta periaatekeskustelun mm. siitä, lähteekö kaupunki merkitsemään hankkeesta 2-4 asuntoa ajatuksella, että ne myydään heti, kun niille löytyy ostaja. Nyt varauksien määrä ei riitä, mutta asunnoista kiinnostuneita on ollut enemmän. Konkreettisten, valmiiden piirustusten ja kuvien puuttuminen on vaikeuttanut markkinointia, ajatus omaehtoisesta suunnittelusta omia tarpeita vastaavaksi asunnoksi vaatii kypsyttelyä.

Kaupunginhallitus: Hyväksyttiin yksimielisesti.