



Asunto-osuuskunta Kotihelmi

Leena Nilsen

ARA-Asunto-osuuskunta -seminaari

8.4.2019 Helsinki



ASUNTO-OSUUSKUNTA KOTIHELMI

Yhteisöllistä ja asukkaan kukkarolle sopivaa asunto-osuuskunta-asumista kestäväällä tavalla rakennetussa betonikerrostalossa Jätkäsaassa, Helsingissä.

ASUNTO-OSUUSKUNTA KOTIHELMI

- **Asunto-osuuskunta Kotihelmi on aidosti asukaslähtöinen malli, jolla voi päästä matalalla kynnyksellä vuokra-asumisesta omaan asuntoon kiinni.**
- Asunto-osuuskunta modernisti ryhmärakennuttaa omistukseensa asunto-osakeyhtiömuotoisen vuokratalon. Ensimmäisen talon ammattimaisena rakennuttajana toimii Lakea Oy.
- Asunto-osuuskunta Kotihelmi rakennuttaa omistukseensa asunto-osakeyhtiömuotoisen vuokratalon, **jossa on alusta asti selvää, että asunnon voi 20 vuoden vuokra-asumisen jälkeen lunastaa omaksi.**
- Tavoitteena on myös edistää uusien Asunto-osuuskunta Helmien toteuttamista (asukkaiden toivomalla tavalla) tämän ensimmäisen hankkeen myötä.
- Edelleen on tavoitteena alkuperäisen suunnitelman mukainen modulipuukerrostalo, jonka sopeutuisi tontille. Kenties jo seuraava talo?

ASUNTO-OSUUSKUNTA KOTIHELMI

- **Asunto-osuuskunta kotihelmi on omistus- ja vuokra-asumisen välimuoto (sekatalo).**
- Asunto-osuuskunta Kotihelmeen tulee myös 4 vuokra-asuntoa, jotka omistaa alkuperäinen Korret kekkoon -yhdistys, ja jonka asuntoja jälleenvuokrataan Asunto-osuuskunta Kotihelmen hyväksymällä tavalla.
- **Asunto-osuuskunta tekee päätökset kaikista asioista hyväksytyjen sääntöjen mukaisesti ja asukkaat pääsevät asunto- osuuskunnan jäsenenä vaikuttamaan asumisyhteisön päätöksentekoon, kuten omistusasumisessa.**
- Asunto-osuuskunta Kotihelmi ja asukas solmivat vuokrasopimuksen. Asukkaan hyväksyy myös asunto-osuuskunnan säännöt ja Asunto-osuuskunta Kotihelmen toimintamallin.

RAHOITUSMUOTO: SOVELLETTU OMAKSI -MALLI

- Rakennushankkeessa ei ole välikäsiä ja näin rakentamisen kustannukset (hankinta-arvo) muodostunevat perinteistä rakennustapaa **kohtuuhintaisemmiksi, asukkaan kukkarolle sopiviksi**. Hankkeen rakennuttamisesta ja suunnittelusta maksetaan sopimuksen mukaisesti ja urakoinnista kilpailutuksen mukaisesti.
- Vuokrat määräytyvät hoito- ja pääomavuokrasta (huoneistokohtaisesti) ja tontinvuokrasta.
- Hankinta-arvon mukaisesti määräytyvät lainoitettavat kustannukset vaikuttavat määritettäviin asumiskuluihin. Myös tontin vuokra vaikuttaa merkittävästi muodostuviin asumiskuluihin.

RAHOITUSMUOTO: SOVELLETTU OMAKSI-MALLI

- Hankkeen toteuttamiseksi tarvitaan **rahalaitoslaina ja valtion takaus (20 vuotta)**, jota haetaan ARAlta hankinta-arvon osuudelle, jota ei asukkaiden yhteenlasketut omarahoitusosuudet kata,
- (esimerkiksi 83% hankinta-arvosta, jos asukkaiden liittymismaksut (=omarahoitulososuudet) ovat yhteensä 17 %).
- Asukkaan **liittymismaksu (=omarahoitulososuus)** on valittavissa elämäntilanteen mukaan huoneistokohtaisesti: **5%, 10%, 15%, 20%, 40%** hankinta-arvosta, joka maksetaan asunto-osuuskunnalle ennen rakentamisen aloittamista

RAHOITUSMUOTO: SOVELLETTU OMAKSI-MALLI

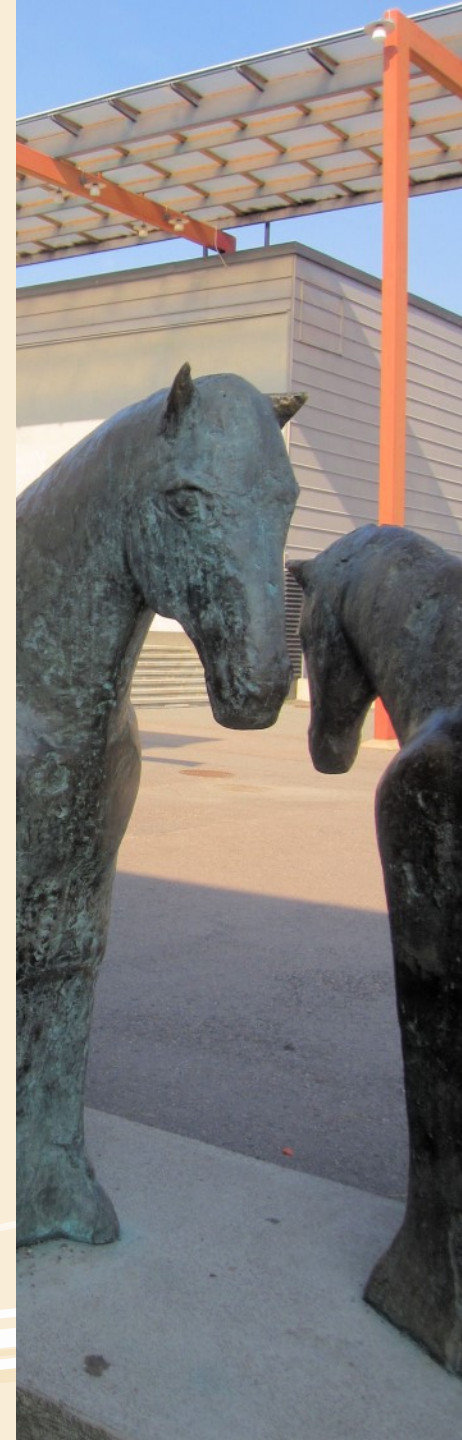
- Asukas voi lunastaa asunnon omaksi 20 vuoden vuokra-asumisen jälkeen maksamalla 40% alkuperäisestä hankinta-arvosta.
- Vuokra-asumisen aikana (20 vuotta) asuntokohtaisesti kertyneet lainanlyhennykset ja asukkaan maksama liittymismaksu (=omarahoitusosuus) otetaan huomioon asunnon lunastamisessa (=yhteensä 60 % alkuperäisestä hankinta-arvosta).
- .

RAHOITUSMUOTO: SOVELLETTU OMAKSI-MALLI

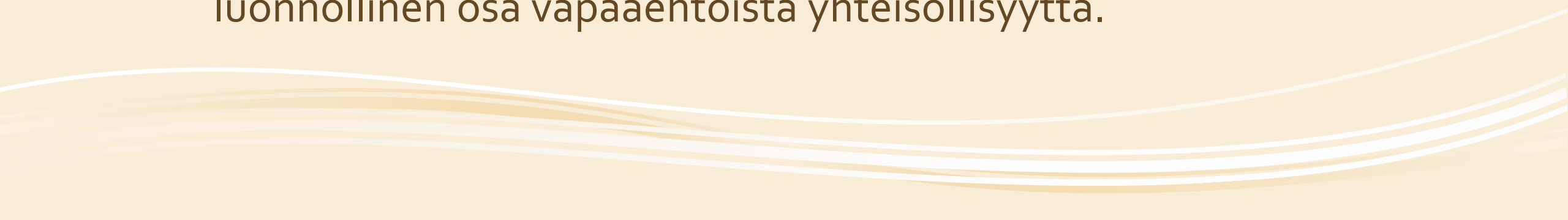
- Asunto-osakeyhtiö voi taloyhtiölainajärjestelyillä vaikuttaa siihen, että **vuokra-asuminen** voi jatkua myös lunastamismahdollisuuden jälkeen (20 vuoden kuluttua).
- Pilottihankkeen kehittämis- ja suunnitteluvaiheen kuluihin, (joita ei oteta huomioon rakentamiskustannuksissa) on haettu ARAlta myös erityistä avustusta (max 50% kuluista).

TURVALLISTA JA YHTEISÖLLISTÄ ASUMISTA

- Asunto-osuuskunnan hallitus hyväksyy asukkaat.
- Asumisosuuskunnassa asuminen on turvallista ja alusta-asti on varmaa, että saat lunastaa asunnon omaksi (20 vuoden jälkeen), kun toimit asunto-osuuskunnan sääntöjen ja sopimusten mukaisesti.
- Vuokra-ajan, asunto-osuuskunnan omistajajäsenenä, asumisoikeutesi on turvattu kuin omistusasunnossa. Ei tarvitse myöskään huolehtia vuokranantajan vaihtumisesta.



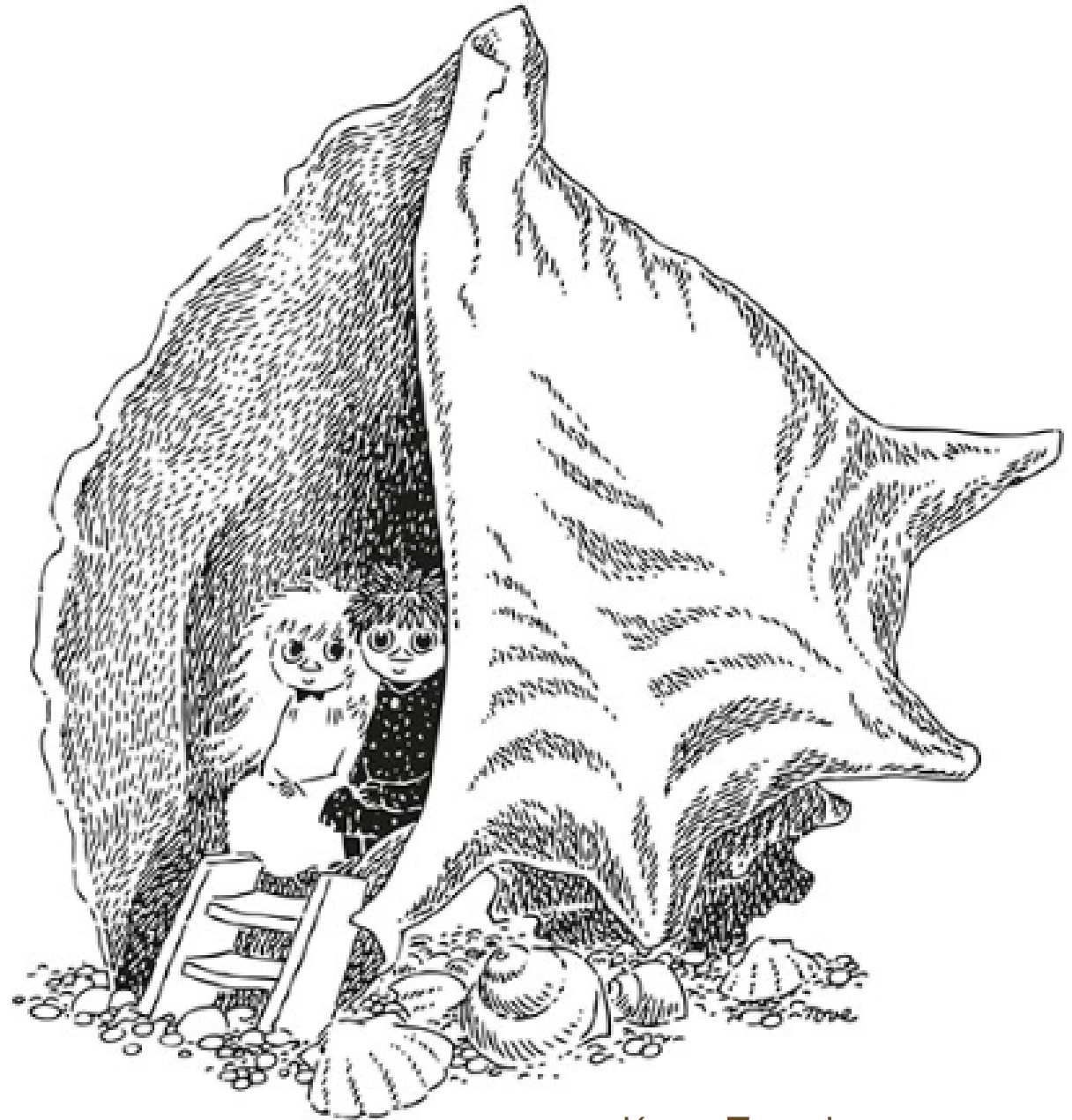
TURVALLISTA JA YHTEISÖLLISTÄ ASUMISTA

- Asunto-osuuskunta Kotihelmi jäsenyyden (100 euroa) ja liittymismaksun (=omarahoitusosuuden) myötä saat ensin vuokraoikeuden asunto-osuuskunnan omistamaan asuntoon.
 - Asunto-osuuskunnassa pyritään alusta alkaen asukkaat aidosti huomioonottavalla suunnittelulla ja toimintatavalla luomaan puitteet turvalliselle ja yhteisölliselle asumiselle.
 - Asumisen yksinäisyyden ja syrjäytymisen ehkäisy on luonnollinen osa vapaaehtoista yhteisöllisyyttä.
- 

KESTÄVÄ JA EKOLOGINEN VALINTA

- Asuminen asunto-osuuskunta Kotihelmessä on edullisemmän, kukkarolle sopivan vuokra-asumisen vapautta (ilman isoa henkilökohtaista lainataakkaa ja asunto-osuuskunnan jäsenenä voit vaikuttaa vuokratason yhdessä muiden jäsenten kanssa).
- Asunto-osuuskuntatalot ovat uusia ja energiatehokkaita taloja, joissa otetaan huomioon **ympäristöarvot ja kierrätys** parhaalla mahdollisella tavalla. Hankkeessa tutkitaan myös mahdolliseen aurinkosähkön tuottaminen asunto-osuuskunnan omiin tarpeisiin.
- Monimuotoisten asuntojen suunnittelussa huomioidaan myös mahdollisuuksien mukaan **moduuliasuntojen yhdistettävyyden ja erillisten kylpyhuonetornien (moduulien) ratkaisut**.

Kiitos!



Kuva: Tove Jansson