**LAUSUNTO YMPÄRISTÖVALIOKUNNALLE**

**Asuntopolitiikan kehittämiskohteet**
5.12.2017

Salla Korpela, puheenjohtaja
Ryhmärakennuttajat Ry
p. 0503712972
salla.korpela@r-rakennuttajat.fi

# Ryhmärakennuttaminen asuntotuotannon mallina

Ryhmärakennuttaminen tarkoittaa asuntotuotantoa, jossa asuntojen tulevat omistajat tai asukkaat ryhtyvät keskinäisten sopimusten turvin rakennuttamaan yhdessä asuntoja omaan käyttöönsä.

Ryhmärakennuttamalla toteutettavat talot voivat olla joko omistus-, asumisoikeus- tai vuokrataloja. Asukkaiden vastuu ja vaikutusmahdollisuudet voivat vaihdella, mutta yhteistä hankkeille on, että ne tarjoavat asukaslähtöisen vaihtoehdon uusien asuntojen tuotantoon. Tavallisin tapaus on, että ryhmän jäsenet rakennuttavat itselleen omistusasuntoja ja asukkaiden muodostama ryhmä toimii rakennus- ja maankäyttölain tarkoittamana rakennushankkeeseen ryhtyvänä.

**Ryhmärakennuttamisen nykytilanne**

Ryhmärakennuttaminen on asuntotuotannon muotona selvästi yleistymässä Suomessa. Mistään uudesta asiasta ei sinänsä ole kyse: me suomalaiset olemme kautta historian rakentaneet ja rakennuttaneet yhdessä.

Ryhmärakennuttaminen on viime vuosina lähtenyt uuteen nousuun, ensin pääkaupunkiseudulla. Helsingin kaupunki on jo yli 10 vuoden ajan luovuttanut tontteja pientalohankkeita toteuttaneille ryhmille. Jätkäsaareen vuoden 2013 lopulla valmistunut As Oy Helsingin Malta on ensimmäinen asukkaidensa aloitteesta ja heidän rakennuttamanaan noussut kerrostalo vuosikymmeniin. Vajaata vuotta myöhemmin samaan kaupunginosaan valmistui rakennuttajakonsultin aloitteesta käynnistetty kerrostalo As Oy Juutinraumankatu 6, jossa rakennuttajan vastuuta kantoi asukkaiden perustama asunto-osakeyhtiö. Näiden jälkeen Helsinkiin on rakennettu tai on parhaillaan tekeillä puolisen tusinaa joko asukkaiden aloitteesta käynnistettyä tai konsulttialoitteista kerrostalohanketta. Helsingin kaupunki on ottanut ryhmärakennuttamisen osaksi strategiaansa asuntotuotannon monipuolistamiseksi ja kohtuuhintaisten asuntojen tuottamiseksi. Saarijärvellä Keski-Suomessa on valmistumassa uraauurtava asumisoikeustalo Saarijärven Omatoimi, jossa ryhmärakennuttamishankkeen vastuunkantajana on tulevien asukkaiden perustama asumisoikeusyhdistys. Tampereella toimiva ryhmä on peruskorjannut Annikin puutalokorttelin uuteen kukoistukseen. Muutamia erikokoisia hankkeita on vireillä muun muassa Tampereella ja Jyväskylässä.

**Miksi rakennutetaan ryhmässä?**

Ryhmärakennuttamisen uuden viriämisen taustalla on sekä taloudellisia, teknisiä että kulttuurisia tekijöitä. Kun asukkaat rakennuttavat itse – ilman kaupallista rakennuttajaa eli grynderiä ja tämän voitontavoittelua – asuntojen **hankintahinnat muodostuvat edullisemmiksi**. Tämä on tärkeä toiminnan motiivi varsinkin pääkaupunkiseudulla, missä uusien vapaarahoitteisten asuntojen hinnat ovat monin paikoin karanneet tavallisten palkansaajien saavuttamattomiin. Pientalomarkkinoilla ryhmärakennuttaminen on usein vaihtoehto sille, että perhe rakennuttaisi tai rakentaisi omakotitalon itse. **Rakennuttaminen ryhmässä on perhekohtaiseen rakennusprojektiin verrattuna turvallisempaa ja helpompaa**, kun rakennusalaa tuntemattomien maallikoiden ei elämänsä suurinta investointia tehdessään tarvitse ottaa vastuuta kaikesta rakentamiseen liittyvästä yksin ja vailla tukea. Rakennuttavalla ryhmällä on yhteisin resurssein varaa palkata tasokkaita ammattilaisia, ja se pystyy kilpailuttamaan tavarantoimittajia ja palveluntarjoajia paremmin kuin yksin rakentava.

Kulttuuriset muutokset liittyvät esimerkiksi siihen, että aktiiviset kansalaiset eivät enää tyydy olemaan kuluttajia, joiden vapaus asuntomarkkinoilla rajoittuu valmiista vaihtoehdoista valitsemiseen. He haluavat **vaikuttaa voimakkaammin oman elämänsä ja ympäristönsä muovaamiseen**. Toisaalta erilaiset kaupunkikulttuuriliikkeet ja sosiaalinen media ovat luoneet uusia tapoja löytää samanhenkisiä ihmisiä ja luoda yhdessä uutta.

**Ryhmärakennuttamisen edut ja riskit**

Ryhmärakennuttaminen tuottaa asukkaille ainakin seuraavanlaisia etuja:

- **Taloudelliset edut:** asunnot ovat hinnaltaan hyvin kilpailukykyisiä. Kun ryhmä kantaa itse rakennuttamisvastuun, rakennuttajan voitto jää pois. Tämä voi varsinkin kaupungeissa ja halutuilla asuinalueilla merkitä huomattavia säästöjä.
- **Suunnitteluedut:** asukkailla on hyvät mahdollisuudet vaikuttaa asuntojensa suunnitteluratkaisuihin.
- **Rakennuttamisen edut:** Ryhmärakennuttaminen on oleellisesti hartiapankkirakentamista kevyempi tapa rakennuttaa pientalo.
- **Sosiaaliset edut:** Naapurusto tulee tutuksi jo rakennusvaiheessa ja ryhmä voi halutessaan muodostaa toinen toisiaan arjessa auttavan yhteisön. Ryhmärakennuttaminen palvelee myös sellaisia perhekuntia tai ystävyksiä, jotka haluavat tietoisesti toistensa naapureiksi.

Ryhmärakennuttamishankkeisiin sisältyy myös riskejä:

- **Hallinnolliset riskit**: epämääräiset päätöksentekojärjestys ja -tavat, sekavat tai riittämättömät keskinäiset sopimukset, epätasainen työnjako, huono asiakirjakuri.
- **Päätöksentekoon liittyvät riskit**: epätietoisuus siitä, kuka tekee päätöksiä ja millä perusteella, liiallinen hierarkia, keskinäinen nokkimisjärjestys, jossa joillain on enemmän oikeuksia kuin toisilla; epärealistiset tavoitteet, päätösten perusteeton peruminen.
- **Taloudelliset riskit**: epärealistinen budjetointi ja kustannusarviointi, rakennusmarkkinoiden kuumeneminen ja hintojen nousu.
- **Rakentamisen riskit**: ammattitaidottomat ja huolimattomat työsuoritukset, urakoiden rajapintojen huono hoito, niihin liittyvien vastuiden epäselvyydet ja erimielisyydet,

aikataulun viivästykset, sään aiheuttamat ongelmat, suunnittelun puutteet, puutteellinen työmaan johto ja työmaavalvonta.

- **Osallistujiin liittyvät riskit**: epäsosiaaliset, häiriintyneet tai kypsymättömät ihmiset, jotka eivät osaa myönteisiä vuorovaikutuskeinoja ja asiallista argumentointia, vaan sortuvat tunteenpurkauksiin, syyllistävät tai manipuloivat toisia tai käyttävät yhteisöä omiin henkilökohtaisiin valtapyrkimyksiinsä.
- **Ryhmään liittyvät riskit:** huono viestintä- ja keskustelukulttuuri, autoritäärinen johtajuus, joustamattomuus, välinpitämättömyys, kuppikuntaisuus; epärealistiset odotukset.

**Ryhmärakennuttamisen yhteiskunnalliset vaikutukset**

***Taloudelliset, tekniset ja asuntopoliittiset edut***

Ryhmärakennuttaminen synnyttää asuntorakentamismarkkinoille tervetullutta hinta- ja laatukilpailua. Suomen suurimpienkin kaupunkien asuntotuotanto on varsin keskittynyttä, ja tontinjakopolitiikalla markkinat pysyvät staattisina. Helsingin hyvillä alueilla ei hintakilpailua synny oikein edes matalasuhdanteiden aikana, kun kysyntä ylittää tarjonnan lähes aina.

Kaupunkirakenne tervehtyy ja talous vireytyy, kun hyville paikoille saadaan ryhmärakennuttamalla tavallisten palkansaajien ulottuvilla olevia asuntoja. Ryhmärakennuttaminen on myös tehokas lääke asuntotuotannon kapeudesta ja kilpailun vähyydestä johtuvaan asuntokannan yksipuolisuuteen. Kun asukkaat rakennuttavat itselleen, he rakennuttavat yksilöllistä, kiinnostavaa, omaperäistä ja muuntojoustavaa.

Ryhmärakennuttaminen soveltuu varsin hyvin täydennysrakentamiseen. Paikallisella tasolla syntyvät rakennuttavat ryhmät voivat kiinnostua tonteista, joissa kaupalliset rakennuttajat eivät näe arvoa. Tällainen tilanne voi syntyä esimerkiksi lähiössä, johon kaavoitetaan lisää asuinrakennuksia ja jossa vanhoja, suuria tontteja lohkotaan pienemmiksi. Esimerkiksi lähiössä kasvaneet ja sen sisäisen arvon tuntevat nuoret voivat perheellistymisen vaiheessa ottaa rakennuttaakseen tuttuun paikkaan oman talonsa.

Ryhmärakennuttamalla toteutetut talot ovat usein sellaisinaan kehitys- ja koerakentamiskohteita ja voivat saatujen kokemusten kautta hyödyttää koko rakennusalaa. Rakentamisesta päätöksiä tekevät tulevat asukkaat ovat grynderiä kiinnostuneempia investoimaan energiaa säästäviin rakenteisiin, kestäviin materiaaleihin ja muihin kestävän kehityksen ratkaisuihin.

***Sosiaaliset edut***

Ryhmärakennuttaminen oman asunnon hankkimisen muotona kiinnostaa toimeliaita ihmisiä ja houkuttaa sitä suosivan kunnan alueelle asukkaita, joiden myötä kunta kukoistaa: luovaa luokkaa, korkeasti koulutettuja ihmisiä, edelläkävijöitä, innovaattoreita, aktivisteja, vakaita veronmaksajia ja yrittäjiä.

Yhteisölliseen asumisen malliin sisältyy joko osana hanketta tai sen sivutuotteena toimintoja jotka ehkäisevät asukkaiden tarvetta turvautua kunnan järjestämiin sosiaalipalveluihin ja säästää siten kustannuksia. Lapsiperheet voivat järjestää tarvitsemansa lastenhoidon joko osin tai kokonaan itse

ja yhteisö tukee vanhusten, liikuntarajoitteisten tai muiden apua tarvitsevien selviämistä arjesta. Kun ryhmärakennuttamishankkeisiin osallistutaan usein perhe- ja sukukunnittain, tämä helpottaa toisilleen läheisten ihmisten keskinäistä hoivaa. Helpot, arkiset keinot torjua yksinäisyyttä kohentavat haavoittuvassa asemassa olevien mielenterveyttä ja parantavat elämänlaatua tavoilla, jotka koituvat monin tavoin yhteiskunnankin eduksi.

Ryhmärakennuttaminen ja siihen usein liittyvä yhteisöllisyys aktivoivat ja sitouttavat ihmisiä kehittämään ja vaalimaan omaa ympäristöään myös omaa kotitaloaan laajemmin. Valittaminen vaihtuu vastuunkannoksi ja seurauksena on sosiaalisesti rikas ja hyvin hoidettu ympäristö.

***Kulttuuriset edut***

Asukkaiden omalla persoonallisella panostuksella syntyy taloja, joilla on sielu ja jotka värittävät ympäristöään. Yhteisötalojen asukkailla on sekä valmiudet että usein myös suuri halu osallistua kaikenlaisiin kaupunkikulttuuritapahtumiin. Ryhmärakennuttamishankkeet ja yhteisötalot herättävät kiinnostusta. Kehityshankkeina ne ovat vierailukohteita ja mainetekijöitä kotikunnilleen.

Kun asukkaat tottuvat omassa lähiympäristössään demokraattisen päätöksenteon prosesseihin, heidän kynnyksensä osallistua politiikkaan ja muuhun yhteiskunnalliseen vaikuttamiseen laskee.

**Valtiovallan ja kunnan toimet**

Myös valtiovalta on herännyt ryhmärakennuttamisen mahdollisuuksiin ja toisaalta sen riskeihin. Jyrki Kataisen hallituksen hallitusohjelmaan vuonna 2011 sisältyi lause: ”Parannetaan ryhmärakennuttamisen toimintaedellytyksiä ja käynnistetään ohjelma ryhmärakennuttamisen ja muiden uusien asumiskonseptien edistämiseksi mukaan lukien kohtuuhintainen omistusasuntotuotanto”. Hallituskaudella valmisteltiin laki ryhmärakennuttamisesta, joka tuli voimaan syyskuussa 2015.

***Kunnat: tonttipolitiikka***

Kuntien rooli ryhmärakennuttamisen edistämisessä liittyy ensisijaisesti tonttien luovutukseen. Ryhmärakennuttamishankkeille tulee varata ja luovuttaa tontteja hyviltä paikoilta. Tontinluovutukseen voidaan liittää ehtoja, joilla varmistetaan muun muassa, että hanke on riittävän ammattitaitoisesti johdettu ja kestävällä taloudellisella pohjalla. Ryhmärakennuttamishankkeisiin liittyvien taloudellisten vastuiden ja riskien vuoksi tontteja ei käytännössä kannata tähän tarkoitukseen luovuttaa kuin halutuimmilta paikoilta.

***Valtio: ARA:n takaus?***

Tähän asti ryhmärakennuttamisen pullonkaula on ollut rakennusaikainen rahoitus. Pankit ovat suhtautuneet nihkeästi hankkeiden rakennusaikaiseen yhtiölainoittamiseen. Ryhmärakennuttamislain tultua voimaan tilanne on onneksi alkanut muuttua ja muutamat kerrostalomuotoiset hankkeet ovat saaneet lainoja – tosin pienemmän prosenttiosuuden kuin tavalliset ns. gryndihankkeet. Tämä on käytännössä rajannut osan asunnonhankkijoista hankkeiden ulkopuolelle, kun asunnon varaajilla on täytynyt olla kohtalaisen paljon omaa

rahoituskykyä ja muuta varallisuutta henkilökohtaisten lainojensa vakuuksina. Valtio voisi helpottaa tilannetta takaamalla tietyin ehdoin rakennusaikaisia yhtiölainoja.

***Valtio: ryhmärakennuttamislain kehittäminen***

Vuonna 2015 voimaan tullut ryhmärakennuttamislaki on selkeyttänyt hankkeiden hallinnollisia ja juridisia järjestelyitä sekä helpottanut rahoituksen järjestymistä. Laki tosin on jäykähkö ja asettaa muun muassa rakennuttajakonsulteille sellaisia vaatimuksia, että ne muodostavat jonkinlaisen kynnyksen ryhtyä alalle ja siten jarruttavat esimerkiksi ryhmärakennuttamishankkeiden muodostamista pääkaupunkiseudun ulkopuolelle. Laissa on myös käytännön toteutukselle vieraita rakenteita ja vaatimuksia.

- - - -