



ARA osuuskunta seminaari 8.4.2019

Järvenpään Mestariasunnot Oy, Asunto-osuuskuntamalli

08.04.2018 Veikko Simunaniemi



Järvenpään kaupunki

- Helsingin seudun metropolialueen ytimessä



- Asukasmäärä yli 43 000
- Suomen 25. suurin kunta
- Pinta-alaltaan yksi Suomen pienimpiä: 37,55 km²
- Pääradan, oikoradan sekä Lahden moottoritien (E75) välittömässä läheisyydessä
- Vuosina 2013-2016 kasvuvauhti ollut 1-1,5 %
- 2017–2020 aikana päästään yli 2 % vuotuisen kasvuvauhtiin.
- Yksi nopeimmin kasvavista kaupungeista Helsingin metropolialueella



Helsingin seudun metropolialue

JÄRVENPÄÄSTÄ

Helsingin keskustaan 38 km (junalla 30 min.)
Helsinki-Vantaan lentokentälle 23 km (autolla 27 min.)
Vuosaaren satamaan 34 km
Kotkan satamaan 126 km
Hangon satamaan 159 km



Järvenpään Mestariasunnot Oy

Perustettu 1995

Työsuhteessa 11 henkilöä

Osakepääoma 1.119.809 €

Tase loppusumma 156 milj. € (2018)

Liikevaihto 16,8 milj. € (2018)

Keskivuokra 12,79 €/m²/kk (2018)



Omia asuntoja yli 2 018

Kiinteistöjä 58

Vierasta pääomaa
145,2 milj. € = 1338,63 €/asm²

Rahoitus

- Arava
- Korkotuki
- Vapaa

Mestariasukkaita noin 3 500

ASUKASOMISTAJIEN AMMATTIMAISESTI HALLINOIMAA PYSYVÄSTI EDULLISTA JA YHTEISÖLLISTÄ ASUMISTA



MESTARIASUNNOT

Konseptissa toteutuvat asunto-osuuskunnan monipuoliset hyödyt

Ja kaikki tämä DIGInä

Omannäköinen koti ja yhteisöllinen asuinympäristö

- Osuuskunta perustuu yhteisöllisyyteen ja yhteisön aktiivisuuteen. Yhteisöllisyys ulottuu myös asumisen ulkopuolelle.

Asukasomistajilla on vaikutusvaltaa

- Asukasomistajilla on vaikutusvaltaa hallintoon, omaan asuntoon sekä kiinteistön ylläpitopalvelun sisältöön.

Ammattimainen hallinto ja asumisen helpuus

- Asuminen on huoletonta ja turvallista, sekä ammattimaisesti johdettua rakennuksen koko elinkaaren ajan.

Pysyvästi edullinen

- Asuntoon pääsee kiinni pienellä sijoituksella ja asumisen kustannukset pysyvät kohtuuhintaisina tulevaisuudessakin

Läpinäkyvät kulut ja läpinäkyvä hallinto

- Asumisen kustannukset muodostuvat todellisista kuluista ja asukkailla on mahdollisuus vaikuttaa niihin.



Kuudella tonnilla asumaan ja enemmän elämään

Osuuskunnan osuusmaksu on	1 000 €
Asuntoon oikeuttava huoneisto-osuus	3 500 €
<u>Vuokravakuus on</u>	<u>1 500 €</u>
	6 000 €

6 tonnilla asukasomistajaksi
Vuokra maksetaan osuuskunnalle,
jonka asukasomistajat omistavat

- Ei tulo- ja varallisuusrajoituksia
- Jäsen käyttää asuntoa ensisijaisesti omana vakituksena asuntona
- Jäsenellä on mahdollista hyödyntää asumisen lisäksi osuuskunnan tarjoamia muita asumispalveluja
- Osuusmaksua ei palauteta, mutta huoneisto-osuuden saa takaisin osuuskuntalain mukaisesti. Vuokravakuus palautetaan huoneenvuokralain mukaan
- Huoneisto-osuus antaa asukkaalle oikeuden asunnon hallintaan ja asumiseen
- Asukkaat maksavat kuukausittain vuokraa, joka koostuu rahoitus- ja hoitokuluista sekä osuuskunnan hallinnon kuluista



Mestariasuntojen rooli asunto-osuuskunnassa

Järvenpään Mestariasunnot Oy on ainut osuuskunnan perustajajäsen ja sijoittaa hankkeeseen tarvittavan alkupääoman

Mestariasunnot on perustajajäsen ja rahoittaa omarahoitusosuuden.

- Asukkailta ei vaadita alkuvaiheen sitoutumista hankkeeseen
- Mestariasunnot voi periä kohtuullista korkoa rahoitusosuudelleen
- Mestariasunnot vastaa perustajajäsenenä ja rahoittajana ammattimaisesta hallinnosta, myynnistä ja markkinoinnista



Pilottihanke rahoitetaan ARA:n takauslainalla

ARAlla soveltuva rahoitustuote: Valtion takama TAKAUSLAINA

Rakentaminen rahoitetaan ARA:n takauslainalla, joka on valtion täytetakaamaa

- Laina haetaan osuuskunnan omistamalle kiinteistölle
- Lainamäärä on enintään 95% kiinteistön hankinta-arvosta
- Omapääoma on vähintään 5% (rahoitusosuus, jonka Mestariasunnot sijoittaa)
- Takauslaina velvoittaa noudattamaan lakia asuinhuoneiston vuokrauksesta, jonka mukaan vuokravakuus palautetaan asukkaalle sopimuksen päättymisen jälkeen. Huoneisto-osuus palautetaan osuuskuntalain mukaan.

Asukkaalla ei ole henkilökohtaista riskiä lainasta

- Laina ja panttikirjat tulevat kiinteistön nimiin, eikä laina ole asukkaan
- Asukas ei voi vähentää lainan korkoja henkilökohtaisessa verotuksessa.

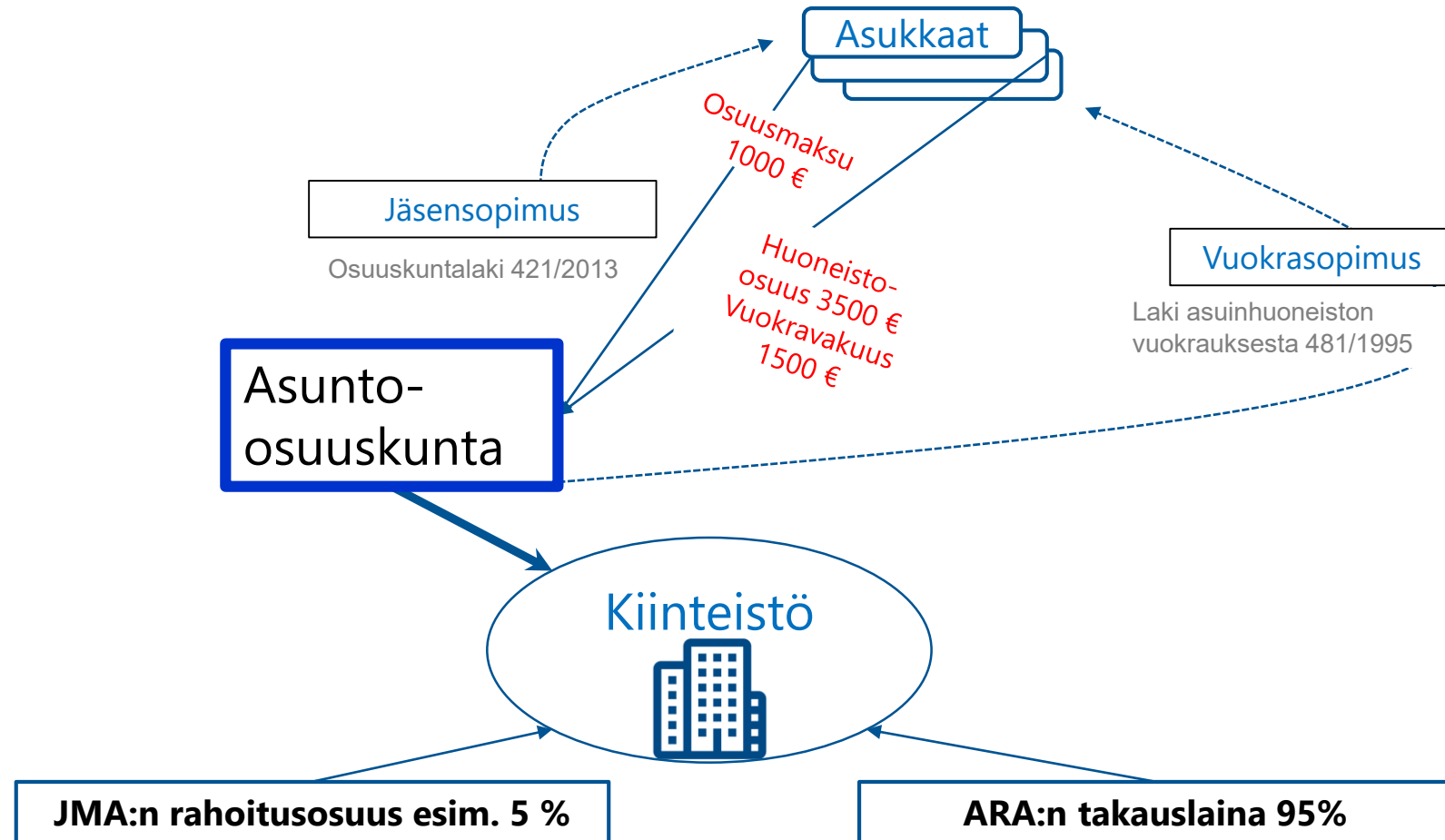


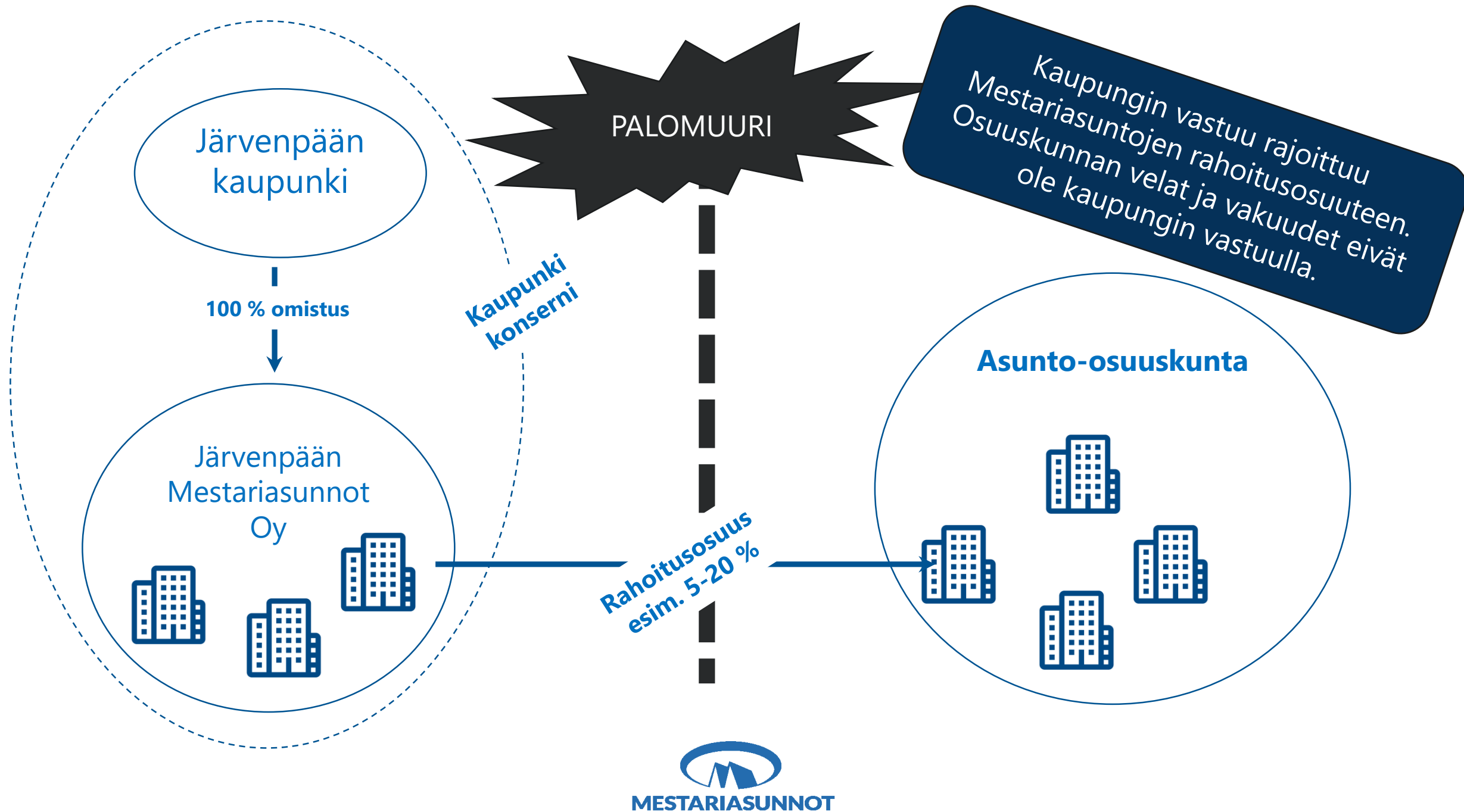
Kaksi eri sopimusta; osuuskunnan jäsenyys ja vuokrasuhdetta

1. **Aukkaan ja osuuskunnan välinen jäsenopimus**, jossa asukas sitoutuu noudattamaan osuuskunnan sääntöjä. Sopimukseen liittyy **1000 € osuismaksu**, jota ei palauteta
2. **Vuokrasopimus tiettyyn osuuskunnan kiinteistön asuntoon**. Sopimukseen liittyy **3500 € huoneisto-osuus** (palautetaan osuuskuntalain mukaan jos asukas muuttaa pois) sekä **1 500 € vuokravakuus** (palautetaan huoneenvuokralain mukaan)
3. Asunnon kuukausivuokra joka määritetään omakustannusperiaatteen mukaan ilman vuokran tasausta.

Asumisen hinta-arvio

Yksiöt 600 €/kk
Kaksiot 750 €/kk
Kolmiot 900 €/kk





**”Osuuskunnassa ei pelkästään asuta,
siellä eletään”**



(c) Vihervaaran talossa



Kiitos
mielenkiinnosta!

