

JOROISTEN KUNNAN VUOKRA-ASUNTOSTRATEGIA 2020-2025



Sisällysluettelo

1. Johdanto.....	2
2. Vuokra-asuntokanta	3
2.1 Kunnan omistuksessa olevat vuokra-asunnot ja käyttöaste	3
2.2 Kiinteistöjen ja asuntojen kunto	3
3. Tavoitteet ja menettely.....	4
4. Vuokra-asuntojen kysyntä ja ennuste	5
5. Vuokra-asumisen tavoitteet ja kehittämistoimenpiteet	6
Liitteet	

1. Johdanto

Joroisten kunnanvaltuusto hyväksyi 18.6.2018 kuntastrategian 2018 - 2022. Sen mukaan:

- Kunta tarjoaa käytettävissä olevien resurssien puitteissa houkuttelevia ja hyväkuntoisia asuntoja.
- Kunnan asuntojen hallinnointi järjestetään konsernipalveluiden ja teknisen toimen yhteistoimintana.
- Kunnan omistamien asuntokohteiden osalta laaditaan vuokra-asuntostrategia, jossa olemassa oleva asuntomassa luokitellaan säilytettäviin, kehitettäviin ja poistuviin kohteisiin.

Kunnan asuntojen hallinta ja isännöinti on järjestetty vuoden 2019 aikana osaksi kunnan yleishallinnon toimialan konsernipalvelut –yksikön toimintaa. Asuntojen hallinnointi toteutetaan konsernipalveluiden ja teknisen toimen yhteistoimintana.

Käsillä on kuntastrategiassa tarkoitettu vuokra-asuntostrategia vuosille 2020-2025. Tässä strategia-asiakirjassa esitetään keinot ja menetelmät, joilla pyritään kuntastrategian mukaiseen houkuttelevien ja hyväkuntoisten asuntojen tarjontaan kunnan resurssit ja toimintaympäristön olosuhteet huomioon ottaen. Jotta kunnan kiinteistöihin liittyvät asiat tulisivat huomioiduksi kokonaisuutena, vuokra-asuntostrategiaa käsitellään osana laajempaa kunnan kiinteistöstrategiaa.

Vuokra-asuntostrategia on valmisteltu kunnan luottamusjohdon (poliittinen ohjausryhmä), konsernipalveluiden ja teknisen toimen virkajohdon sekä asuntoyhtiöiden hallitusten yhteistyönä vuoden 2019 aikana.

Tämä vuokra-asuntostrategia on tarkoitettu käsiteltäväksi kunnanhallituksen kokouksessa 4.11.2019. Mikäli kunnanhallitus niin päättää, strategia esitetään kunnanvaltuustolle hyväksyttäväksi 2.12.2019 järjestettävässä kokouksessa.

2. Vuokra-asuntokanta

2.1 Kunnan omistuksessa olevat vuokra-asunnot ja käyttöaste

Kunnan omistuksessa/hallinnassa on 230 vuokrahuoneistoa. Kunnan suoraan omistamia asuntoja on 24 kpl ja asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä asuntoja on 206 kpl. Huoneistot ovat kerros- ja rivitaloissa olevia 1-4 h + k + (s) asuntoja; 1h + k (+s) 11 kpl, 2h + k (+s) 151 kpl, 3h + k (+s) 64 kpl, ja 4h + k (+s) 4 kpl.

Osa asunnoista on ns. As Oy asuntoja, jolloin samassa rakennuksessa on yksityisten omistamia huoneistoja. Asuntoja on kaikkiaan 45 kpl. Kunta omistaa asunto-osakkeita kaikkiaan 12 eri kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiössä. Kunta omistaa 3 kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiötä kokonaan ja yhdessä asunto-osakeyhtiössä omistus on yli 50 %. Lisäksi Joroisten kunnalla on vähemmistöosakkuus 8:ssa asunto-osakeyhtiössä.

Asunnot on rakennettu vuosien 1977-2000 välisenä aikana. Pääosa rakennuksista on valmistunut 1990-luvun alkupuolella. Suurin osa asunnoista on kaukolämmössä ja öljylämmityksessä ja loput sähkölämmityksessä.

Asuntojen keskimääräinen neliövuokra on 9,12 / m². Valtakunnallisesti asuinhuoneistojen keskimääräinen vuokra vuonna 2018 oli 13,20 / m² (lähde: Tilastokeskus). Asuntojen kokonaiskäyttöaste oli 72,8 % (lokakuu 2019).

Kirkonkylän asuinkiinteistöihin ostetaan kiinteistönhoitopalvelut Lassila & Tikanoja Oyj:ltä sekä ja Kuvansissa palvelut ostetaan Joroisten kunnalta. Molemmissa kohteissa talvikauden konetyöt hoitaa ulkopuolinen urakoitsija. Joroisten työpaja vastaa muista ulkoalueiden hoitotoista. Taloyhtiöt, joissa kunta hallitsee yhtä tai useampaa osakehuoneistoa, hoitavat itse kiinteistöhuoltopalveluiden hankinnasta.

2.2 Kiinteistöjen ja asuntojen kunto

Kiinteistö Oy Honkaura on teetättänyt vuonna 2016 kuntoarviot (liite 1). Asunto Oy Tuomaalanhovissa ja Asunto Oy Pikallessa on tehty kuntoarviot vuonna 2016. (liitteet 2 ja 3) Kuntoarviot sisältävät rakennusteknisen- ja LVIS-järjestelmien kuntoarviot, sekä kiinteistöjen tekninen pitkäntähtäimensuunnitelman (PTS) korjaustarpeista seuraavan kymmenen vuoden aikana. Kuntoarvio antaa kokonaiskuvan kiinteistöjen korjaus- ja tutkimustarpeista, sekä antaa pohjan kiinteistöjen vuosittaisille korjaus- ja kunnossapitosuunnitelmille.

Asunto Oy Maavedessä, rivitalo Päivärinteessä, Koulutie 2:ssa ja Opintie 2:ssa ei ole tehty kuntoarvioita. Kiinteistöjä on peruskorjattu viime vuosina esim. ikkunoiden, ovien ja kattojen osalta.

Asunto-osaakeyhtiöiden kiinteistöjen kunto on vaihteleva. Asunto-osaakeyhtiöissä on voimassa olevat viiden vuoden korjaussuunnitelmat ja remontteja on pyritty tekemään suunnitelman mukaisesti ja taloudellisten resurssien puitteissa.

Asuntojen kokonaisvaltainen kuntokartoitus on suoritettu vuoden 2019 alussa isännöinnin siirryttyä Joroisten kunnan konsernipalvelut -yksikölle. Kuntokartoituksessa on selvitetty asuntojen tämän hetkinen kunto ja korjaustarpeet. Kartoituksen perusteella asunnot on luokiteltu eritasoihin kuntoluokkiin. Kuntokartoituksen yhteenveto on liitteenä 4

3. Tavoitteet ja menettely

Kunta-strategiassa asetetun tavoitteen toteuttamiseksi asunnot on määritelty ja jaettu edellä mainittujen kuntotarkastusten (liitteet 1 – 4) perusteella ja tarkoituksenmukaisuussyillä (vrt. tavoitteena oleva vuokrausasteen nostaminen 80 %:iin ja vuokra-asuntojen talouden tasapainottaminen kokonaisuutena sekä kunnan lakisääteiset ja elinvoimaan ja elinkeinopolitiikkaan liittyvät perusteet) ylläpidettäviin, kehitettäviin ja luovuttaviin kohteisiin. Kyseinen "salkkujakomalli" on esitetty tarkemmin liitteessä 5.

Alustavan jaon perusteella kehitettäviä ja kunnossapidettäviä asuntoja olisi kirkonkylällä 157 ja Kuvansissa 40, yhteensä 197/230. Määrän arvioidaan olevan riittävä erilaisiin asumistarpeisiin kunnan useita vuosia vähentynyt asukasluku huomioiden. Määrää arvioitaessa olisi otettava huomioon myös se, että esimerkiksi elinkeinopoliittisista ja sosiaalisista syistä kaikki asunnontarve ei ole ympärivuotista.

Arvio kehitys- ja korjausmäärärahan tasosta koko asuntokannalle vuosina 2020 - 2025 olisi 100 000 - 200 000 € vuosittain. Vuodelle 2020 ehdotetaan 150 000 euron tasoa. Tavoitteena on, että kehitys ja korjausmäärärahat voitaisiin saada strategian voimassaoloaikana kertymään kannattavasta vuokraustoiminnasta.

Strategisena tavoitteena on, että vuokrien määrä €/m² muutettaisiin määräytyväksi asunnon kunnon, sijainnin ja kysynnän mukaisesti.

Kuntokartoituksen perusteella on voitu todeta, että asuntojen kunto ei kaikilta osin vastaa niiden nykyistä vuokratasoa. Kiinteistöjen ja asuntojen kunnan ollessa strategian perusteella yksi vuokratason määräytymisperusteista, siihen tulisi jatkossa kiinnittää nykyistä enemmän huomiota.

Asuntoja on kunnostettu aina tarpeen vaatiessa mm. vuokralaisen vaihtuessa. Korjaustyöt on teetetty pääosin ulkopuolisilla urakoitsijoilla. Asuntojen kalusteet, laitteet ja pintamateriaalit ovat pääosin rakennusaikaisia ja näin ollen ne voivat olla käyttöikänsä päässä. Välttämättömiä korjaustoimenpiteitä, kuten keittiö- ja kylpyhuoneremontteja on tehty kysynnän ja tarpeen mukaan. Kokonaisvaltaisen remontin tarpeessa, ennen vuokrausta, arvioidaan nyt olevan 10 asuntoa.

Mahdollisesti suunnitelmallisesti, kulloinkin tapauskohtaisesti erillisten päätösten perusteella, luovuttavia asuntoja myynnin tai purkamisen kautta kirkonkylällä olisi arviolta 14, Maavedellä 5 ja Kuvansissa 14 (33/230).

Ostettavaksi tarjottavia asuntoja ei ole tarkoitus myydä kerralla tai kaikkia yhtä aikaa, vaan tämän vuokra-asuntostrategian tavoitteet, kunnan taloudellinen tilanne, markkinatilanne sekä kysyntä huomioiden tarkoituksenmukaisina ajankohtina. Joitakin kohteita voidaan tarjota myös asuntokokonaisuuksina, jos sen erillisessä tapauskohtaisessa päätöksenteossa arvioidaan olevan kuntastrategian ja tämän vuokra-asuntostrategian mukaista.

Purkukustannus matalalle rakennukselle arvioidaan olevan 50 €/m² ja korkealle rakennukselle 100€/m².

4. Vuokra-asuntojen kysyntä ja ennuste

Vuokra-asuntoja on nyt tyhjillään kaikkiaan noin 60. Kysyntä on viime vuosina ollut vähäistä. Väestöennuste on laskeva ja ennusteeseen nojaten asuntojen kysyntä todennäköisesti olisi vähenevä myös tulevaisuudessa.

5. Vuokra-asumisen tavoitteet ja kehittämistoimenpiteet

Kehittämistoimenpiteet vuosina 2020 – 2025:

- vuokratason hinnoittelu huoneistojen kuntoluokituksen, sijainnin ja kysynnän perusteella
 - kaikenlaisiin asumisen tarpeisiin, kuten esim. kalustettujen työasuntojen kysyntään ja ikääntyvän väestön tarpeisiin pyritään vastaamaan
 - asuntokapasiteettia sopeutetaan kuntastrategian muihin tavoitteisiin esimerkiksi siten, että perheille ja vanhuksille tarjotaan laadultaan, sijainniltaan ja hintatasoltaan soveltuvia asuntoja
 - hinnoittelussa huomioidaan markkinahintaisuus
- markkinointia mm. lapsiperheille lisätään osana koko kuntamarkkinointia
 - tarvittaessa voidaan toteuttaa kampanjaluonteisia vuokra-asuntojen markkinointitoimenpiteitä
 - vuokra-asuntojen tarjonta nostetaan esille systemaattisesti kunnan muita palveluita markkinoitaessa
- taajama kohtaiseen kysyntään reagointi
 - kunta on panostanut Kuvansin alueen viihtyvyyteen ja alueella on mm. uudistettu peruskoulu ja päiväkoti
- alueiden viihtyvyyden ja turvallisuuden kehittäminen
- vuokravakuusjärjestelyt tarkastetaan ja tarvittaessa muutetaan riskit ja niiden aiheuttamat esteet vuokraustoiminnalle huomioiden
- nykyaikaistamalla asuntojen varustetasoa
- energiatehokkuus: öljylämmityksestä luovutaan asteittain korjaustarpeen ilmentyessä
- isännöintipalvelujen ja vuokraustoiminnan kokonaisvaltaisella kehittäminen
- vuokra-asuntojen yhtiöittäminen yhdeksi kokonaisuudeksi

Asuntokapasiteettia olisi myös sopeutettava kysyntään. Kiinteistöistä ja asunnoista yksittäistapauksittain päätettäessä olisi syytä ottaa huomioon kysynnän suuntautuminen ja kiinteistöjen kunto. Tätä varten on valmisteltu kuntastrategian edellyttämä, alustava ja ohjeellinen salkkujakomalli ylläpidettäviin, kehitettäviin ja luovuttaviin kohteisiin.

Asuntokapasiteetin sopeutus on tehtävä huomioiden Joroisten kunnan sekä vuokra-asuntoyhtiöiden taloudellinen tilanne. Millään yksittäisillä toimenpiteillä ei saa vaarantaa kuntatalouden kokonaisuutta.

LIITTEET

Liite 1. Kiinteistö Oy Honkauran kuntoarvio 2016

Liite 2. Asunto Oy Tuomaalanhovin kuntoarvio 2016

Liite 3. Asunto Oy Pikallen kuntoarvio 2016

Liite 4. Vuokra-asuntojen kuntokartoitus (isännöitsijät) yhteenveto 2019

Liite 5. Salkkujakomalli

Liitteet ovat salassa pidettäviä lain viranomaisen toiminnan julkisuudesta (621/1999) 24.1 §:n 17 kohdan tarkoittamina asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden sekä kunnan liikesalaisuuksina.