



HARTOLA
Kuningaskunta



Kiinteistöyhtiö Kuninkaanpitäjän kehitystarina

Valtiokonttorin seminaari

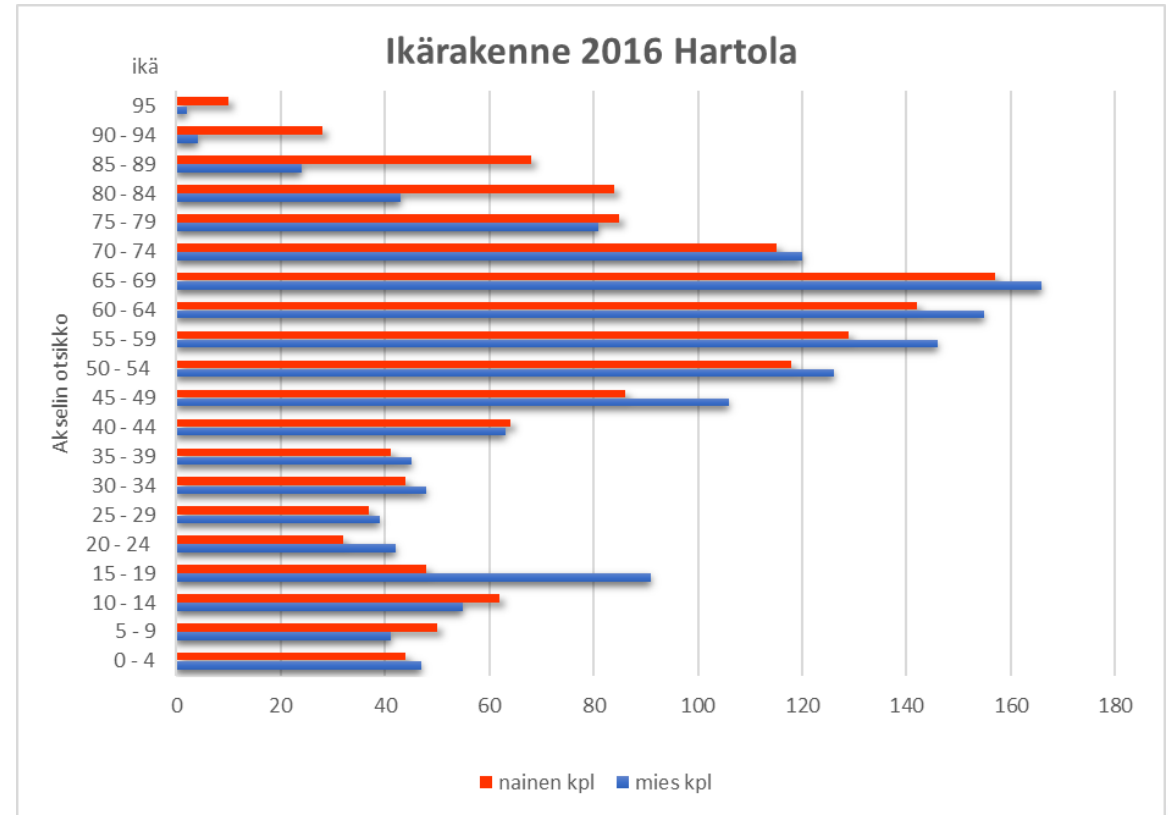
Vuokra-asuntokannan kehittäminen ja kuntien asumisen suunnittelu

19.11.2019 Lahti



Hartolan haasteet ovat väkiluvun voimakas väheneminen, palvelujen hiipuminen ja väestön ikääntyminen. Vahvuuksia ovat korkea työpaikkaomavaraisuus, hyvä sijainti valtatievarressa, yritystoiminta ja runsas vapaa-ajan asutus.

- Asukkaita 2780 henkeä (1.1.2019 -3,3 %)
- Veroprosentti 21,50
- Tilikauden tulos -0,661 milj. euroa (2018)
- Asuinkiinteistöjä 1770 ja vapaa-aajan kiinteistöjä 2450
- Verotulot 9,7 milj. euroa
- Valtionosuudet 8,7 milj. euroa
- Työpaikkaomavaraisuus 109 %
- Työpaikkoja 1106 kpl
- Työttömyys 11,0 % (127 henkeä syyskuussa 2019)
- Elinkeinot: alkutuotannon osuus elinkeinoista oli 16%, jalostuselinkeinojen osuus oli 23,7% ja palveluelinkeinojen osuus oli 58,4 % (vuosi 2016)



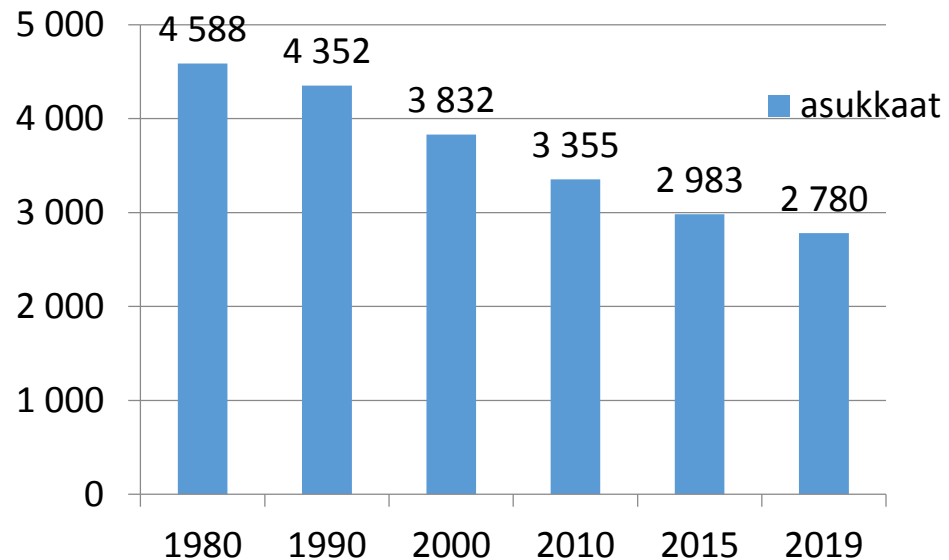


Kiinteistöyhtiö Kuninkaanpitäjän kehitystarina

- Kiinteistö Oy Kuninkaanpitäjä aloitti toimintansa 1.1.2000
- Yhtiöön fuusioitiin 10 kpl kunnan 100 % omistamia aravalainoitettua asunto-osakeyhtiöitä eli noin 164 asuntoa, joiden keskikoko oli 56 m²
- kunnan suoraan omistukseen jäi 38 yksittäistä asunto-osakeyhtiöissä olevaa asuntoa
- Yhtiö toteutti ”asutopoliittista” sosiaalista vuokraustoimintaa eikä yhtiön tavoitteena ollut tuottaa voittoa
- Kunta harjoitti voimakasta teollistamispolitiikkaa vuosina 2003-2005, jonka seurauksena kuntaan muutti asukkaita ja työpaikkojen määrä kasvoi muutamassa vuodessa absoluuttisesti (+74)
- Vuonna 2004-2005 rakennettiin Petäjistöön 16 uutta rivitaloasuntoa, jonka jälkeen Kuninkaanpitäjällä oli yhteensä oli 180 asuntoa
 - >vuokra-asuntoihin oli 6 kk jono
 - > osa Hartolan kasvuyrityksiin työllistyneistä muutti naapurikuntiin, koska Hartolassa ei ollut asuntoja
- Vuonna 2007 valtuusto antoi Kiinteistö Oy Kuninkaanpitäjälle 980.000 euron omavelkaisen takauksen rivitalon rakentamista varten. Hanketta ei koskaan toteutettu, koska vuoden 2008 taloudellinen romahdus ja siitä seurannut pitkä taantuma pysäytti käytännössä kaikki investointihankkeet ja rakentamisen Hartolassa

Negatiivinen väestönkehitys painaa vuokra-asuntojen käyttöastetta alas

Väkiluku väheni 1800 asukkaalla vuosina 1980-2019



- Kunnan vuokra-asuntokanta oli rakennettu 1990 luvulla 4000 asukkaan väestöpohjaa varten
- Väestö on vähentynyt 1000 asukkaalla ja työpaikat ovat vähentyneet 280 kpl v. 2000-2019.
- Seurauksena on ollut vuokra-asuntojen tarjonnan ylikapasiteetti, joka on johtanut liian alhaiseen käyttöasteeseen ja ajanut kiinteistöyhtiön kannattavuusvaikeuksiin

Vuokrataloyhtiön ahdinko on monen tekijän summa

1) Matala vuokrataso

- Kuninkaanpitäjä Oy:n talous ei ole koskaan ollut kovin vahva, johtuen matalasta vuokratasosta n. 8 €/m². Kalliimpiin asuntoihin ei ole enää vuosiin saatu lainkaan vuokralaisia

2) Avainhenkilöriskit

- Vuokralaisille kuuluvia käyttömaksuja jäi laskuttamatta ja vuokrasaatavia hoitamatta yhteensä noin 160.000 euroa avainhenkilöriskien realisoiduttua
- Kunta otti hoitaakseen yhtiön vuokralaislaskutuksen ja -valvonnan ja aloitti laajat perintätoimet asiakkaille jälkikäteisperinnällä

3) Työvoiman liikkuvuus

- Muuttoliike ja työvoimapula ovat vieneet asukkaita ja työvoimaa kasvukeskuksiin koko 2010 –luvun ajan
- Pendelöinnin määrän kasvu heikentää muuttohalukkuutta (Hartolaan pendelöi 400 työntekijää, Hartolasta pendelöi muualla 300 työntekijää)

4) Lomautukset yrityksissä luovat epävarmuutta

- Yritykset ovat lomauttaneet väkeä ahkerasti, joka tuo epävarmuutta tulomuuttopäätöksiin, mutta kiihdyttää poismuuttoa

5) Vuokra-asumisen hakijaprofiilissa tapahtui selvä murros vuosien 2010-2012 taitteessa

- Tämän päivän vuokralaiset hakevat pieniä ja edullisia asuntoja, muuttajista valtaosa oli yhden tai kahden hengen talouksia sekä yhden huoltajan talouksia
- Perheitä ei enää ole hakijoissa - perheasunnot tyhjenivät 2010 luvulla eikä uusia perheitä ole ollut enää hakijoiden joukossa
- -> **tarjolla on liikaa asuntoja ja väärän kokoisia asuntoja**

Imago-ongelmien kierre pahensi yhtiön tilannetta 2010 -luvulla

- Asuntojen myöntämiskäytäntöjä ja -ehtoja on jouduttu tiukentamaan
- Määräaikaiset vuokrasuhteet ovat hyvin tavallisia nykyisin
- Asuntohakemuksia saatiin 2000 –luvun alkupuolella pääkaupunkiseutua myöten -> hakijoilla ei kytköstä paikkakuntaan tai työtä, silti moni sai asunnon sosiaalisin perustein, mikä ei nykyisin enää ole mahdollista
- Hetken asuttuaan jotkut jatkoivat matkaansa toisille paikkakunnille, osa jäi kuitenkin pysyvästi kuntaan
- 2010 –luvulla kysynnän heikkenemisen vuoksi jouduttiin minimoimaan asuntojen korjaustoimet -> korjausvelka alkoi kasvaa-> asumisen jäljiltä asuntoja luovutettiin suhteellisen heikossa kunnossa ja yhtiön maine heikkeni
- vuodesta 2012 lähtien päätettiin ”tiukentaa” asunnon saamisen kriteereitä: vaadittiin 2 kuukauden vuokravakuus ja puhtaat luottotiedot -> - asunnon hakijat ja asumisen ongelmat vähenivät, luottotappiot vähenivät, mutta käyttöaste laski, kunnan väkiluku laski -> lieveilmiöt vähenivät -> yhtiön vuokralaiset vähenivät -> talous heikkeni -> asuntoja ei peruskorjattu-> vuokrausaste laski -> talous heikkeni -> purettiin huonokuntoisia asuntoja jne.
- vuokra-asuntojen heikon maineen vuoksi kuntalaisten henkinen kynnyks muuttaa kunnan vuokra-asuntoon on ollut korkea ja he hakeutuvat pääasiassa yksityisille asuntomarkkinoille, jossa on myös ylikapsiteettiä

Valtiokonttorin panos yhtiön tervehdyttämiseen oli täysin välttämätön

- Kiinteistöyhtiö toimitti Valtiokonttorille tervehdyttämis- ja avustushakemuksen vuonna 2013, saadakseen helpotuksia vanhojen aravalainojen maksamiseen ja uhkaavaan kassakriisiin - avustusta haettiin 350.000 euroa
- Yhtiöllä oli aravalainoja 1.7 milj. € ja pankkilainoja oli n. 2 milj. euroa
- Yhtiö oli sopinut korkomarginaalit rahoittajien kanssa ennen vuotta 2008, jonka vuoksi lainasopimusten uudelleenjärjestely ei ollut yksinkertaista – yhtiön uhkakuvana oli, että uusi lainajärjestely johtaa vain huonompaan kulurakenteeseen yhtiön kannalta
- Yhtiön tervehdyttäminen oli mahdollista pääasiassa vain valtiokonttorilta saatujen lainojen järjestelyn kautta
- ARAVA lainojen takapainotteisuus oli rasite yhtiön vaikeassa taloudellisessa tilanteessa, varsinkin kuin inflaatio oli olematonta
- Kun käyttöaste romahti, oli tervehdyttämisohjelma yhtiön ainoa vaihtoehto, koska muuten yhtiö olisi kaatunut kassakriisiin
- Vuonna 2015 Suurimmat järjestelemättömät velkaerät olivat viivästyneet Valtiokonttorin lainanlyhennykset ja korot
- Avustuksen saamisen ehtona oli, että yhtiön omistaja, eli kunta, osoittaa myös tahtotilansa tervehdyttämisohjelman toteutumiseksi
- Kunnan, yhtiön ja valtiokonttorin väliset keskustelut ohjasivat yhtiön ja kunnan toimintaa oikeaan suuntaan
- VALTIOKONTTORI AVUSTI YHTIÖTÄ VUONNA 2017 ja kohdisti valtiokonttorin lainoihin 200.899,53 euron avustuksen
- Kunta laati vuonna 2015 Asumisen strategian, jonka mukaan yhtiön tulee jatkaa tervehdyttämistoimia mm. yhtiöittämällä rivitalokiinteistöjä ja purkamalla ylikapasiteettiä huonokuntoisimmasta kiinteistömässasta



Ylikapasiteetin purkaminen on tärkein yksittäinen toimenpide, joka tukee kiinteistöyhtiön taloutta

- Yhtiö purki kaksi 1970 –luvulla rakennettua kerrostaloa (49 asuntoa) kesän 2016 aikana
- Talojen tasearvo oli olematon, koska ne olivat peruskorjauskuntoisia
- Aukkaat (alle 10) siirtyivät muihin kohteisiin vuokralle ilman ongelmia
- Talojen purkukustannus oli 242.390 € ja ARA:n myöntämä purkuavustus 121.154 €
- Pulveroitu betonijäte hyödynnettiin jätteenkeräilykentän pohjaksi jakavaan kerrokseen (Ely:n lupa), jolla saatiin n. 20.000 € säästöt kulj./jätteen käsittelystä ja kunta sai purkujättemateriaalin omaan käyttöönsä
- Purkamisella oli +80.000 euron tervehdyttävä vaikutus yhtiön käyttötalousmenoihin -> nosti tilapäisesti käyttöastetta 85 %:iin
- Käyttöaste on tämän jälkeen laskenut jälleen 70 %:iin ja tyhjänä on yhteensä 40 asuntoa (2019 syksy)

Suunnitteilla on vuonna 2020 lisää purkutoimia, myyntiä ja yhtiöittämistä:

- Visantien pienkerrostalon 20 asunnon purkaminen (peruskorjauskuntainen)
- Petäjistönkuja 2-8 rivitalo-asuntojen (16 kpl) muuttaminen osakeyhtiömuotoiseksi ja kohteen myynti
- Kaikulantie 94 rivitalon (5 asuntoa) muuttaminen omistusasunnoiksi ja/tai käyttötarkoituksen muuttaminen vapaa-ajanasunnoiksi tai koko rivitalon myynti
- Ongelmana on, ettei maaseututaajamissa ole tällä hetkellä kysyntää vuokra-asuntomarkkinoilla tai kaupallisilla markkinoilla

Kunnan omistajaohjaus ja rahalliset panostukset yhtiöön

- Hartolan kunta omistaa koko Kiinteistöyhtiö Kuninkaanpitäjän osakekannan.
- Kunnan tavoitteena on ohjata Kiinteistöyhtiön toimintaa niin, että yhtiön tervehdyttäminen olisi mahdollista.
- Valtiokonttori ohjeisti kuntaa laatimaan valtuustotasaisen Asumisen strategian (Vuokra-asumisen kehittämissuunnitelma)
- -> kuvattiin toimintaympäristö ja sen muutos, keskeiset ongelmat ja hyväksyttiin ne toimenpiteet, joilla ongelmat ratkaistaan
- Vuonna 2014, kunta nosti yhtiön osakepääomaa 100.000 eurolla osallistuen omistajana aloitettuun toimintojen tehostamiseen ja uudelleen järjestelyyn.
- Asumisen strategia laadittiin yhteistyössä kiinteistöyhtiön kanssa vuosina 2015-2016
- Valtuusto ohjeisti Kiinteistöyhtiötä talvella 2015, jotta se purkaisi Toritien 12-14 kaksi kerrostaloa mahdollisimman pian
- Purkaminen toteutui kesällä 2016 ja vähensi tyhjien vuokra-asuntojen määrää olennaisesti, joskaan tämä ei riittänyt tervehdyttämään vuokrataloyhtiön taloutta kokonaan
- Kunnanhallitus antoi yhtiölle 110.000 euron lainan valtuuston päätöksellä akuutin kassakriisin hoitamiseen vuoden 2015 lopussa.
- Kunnanhallitus joutui edelleen tukemaan taloyhtiötä taloudellisesti, koska yhtiö ei pystynyt suoriutumaan Toritien talojen purkurakasta tulorahoituksellaan
- Kunnanhallitus päätti myöntää yhtiölle kokouksessaan 25.4.2016 lisää rahoitusta pitkäaikaisena lainana 250.000 euroa. Lainalle annettiin kaksi vuotta lyhennysvapaata, jona aikana yhtiön on sopeutettava toimintansa menot toiminnan tuottoihin.
- Vuosina 2017-2019 kiinteistöyhtiö ei ole tarvinnut kunnan lisärahoitusta

Maaseutukuntien vuokra-asuntopolitiikka on vaikeuksissa myös jatkossa,

1. Perheasuntojen kysynnän jyrkkä romahtaminen

- Asuminen on yhä sijoitus tulevaisuuteen ja erityisesti maaseudulla perheet haluavat asua omakotitalossa, jos mahdollista
- Edulliset hinnat ja matala korkotaso ovat houkuttaneet hankkimaan omistusasunnon
- Perheiden pienuus ja yksinhuoltajaperheiden määrän kasvu on johtanut pienempien ja edullisten asuntojen kysyntään
- 3h + k ja 4 h + k kysyntä olisi ollut Hartolassa 0, ellei kuntaan olisi perustettu alaikäisten turvapaikanhakijoiden perheryhmäkotia vuosiksi 2016-2019

2. Ihmiset eivät muuta maaseutukunnissa työpaikan vuoksi paikkakunnalta toiselle – keskenään samankaltaiset maaseutukunnat eivät voi kilpailla asukkaista työpaikkojen perusteella

- Työssä käyvät pendelöivät sujuvasti työmatkoja 50 km säteeltä ja kauempaakin (päivittäin 400 henkeä saapuu Hartolaan töihin)
- Muuttopäätöksiä ei tehdä miehen työpaikan perusteella – muuttopäätöksiin vaikuttaa naisen työpaikka
- Työpaikoista on tullut epävarmoja, eikä asumisen ratkaisuja haluta kytkeä työpaikkoihin. Perheen harrastukset ja lasten koulutusmahdollisuudet vaikuttavat eniten asuinpaikan valintaan.

3. Kaupungistuminen ja maaseututaajamien ikärakenteen muutos

- Kaupunkiseutujen vetovoiman kasvu jatkuu ja väestö keskittyy -> lapsiperheet eivät juurikaan muuta maaseutukuntiin vaan jäävät lähelle palveluja
- Väkiluku vähenee ja asukkaat ovat yhä iäkkäämpiä -> yksin asuvien ikääntyneiden määrä jatkaa kasvuaan maaseutukunnissa -> tarvitsevat pieniä asuntoja
- Syntyvyys laskee ja perheiden koko pienenee koko maassa -> tarvitaan yhä vähemmän isoja asuntoja ja yhä enemmän pieniä asuntoja
- Ilmastonmuutos ja energiatehokkuus -> modernit energiatehokkaasti rakennetut pienet asunnot ovat vetovoimatekijä, vanhat isot asunnot ja kalliit energiaratkaisut /asumisratkaisut jäävät omistajansa ongelmaksi

KIITOS!



Kunnanjohtaja Merja Olenius, Hartolan kunta