



# VUOKRA-ASUMISEN KEHITTÄMISSUUNNITELMA

Hartolan kunta

## Tiivistelmä

Tällä suunnitelmalla tähdätään siihen, että Kiinteistö oy Kuninkaanpitäjän taloudellinen tilanne saadaan vakautettua ja vuokra-asumisen kysyntä ja tarjonta kohtaavat vuoteen 2024 mennessä

## 1. Toimenpideohjelman tarve

Hartolan kunta on toteuttanut valtuuston hyväksymää asumisen kehittämissuunnitelmaa vuodesta 2016 lähtien. Asumisen kehittämissuunnitelman (Asumisen strategian) tarve on lähtenyt siitä, että kunnan vuokra-asumisen kysyntä ja tarjonta eivät ole enää 2000-luvulla ole vastanneet toisiaan. Taustalla on vuokra-asuntojen ylitarjonta suhteessa laskevaan asukasluukuun. Nykyinen tilanne on se, että vuonna 2020 Kiinteistö Oy Kuninkaanpitäjän käyttöaste on ollut 71 %. Tyhjien asuntojen määrä on kasvanut edelleen vuonna 2020 31 asunnosta 48 asuntoon, joista suurin osa on isoja perheasuntoja Petäjistössä. Muissa kohteissa asukkaita on paremmin.

Valtiokonttorin toimenpideohjelma koskee ainoastaan Kiinteistöyhtiö Kuninkaanpitäjää. Kyseessä on Valtiokonttorin hyväksymä vapaaehtoinen saneerausohjelma, jota yhtiö on noudattanut vuodesta 2017 lähtien. Saneerausohjelmassa kunta on sitoutunut omistajana tukemaan yhtiötä taloudellisesti tilanteen ylitse. Vastaavasti yhtiö on saanut Valtiokonttorilta helpotuksia lainanlyhennyksiin ja korkoihin kunnan yhtiöön tekemiä panostuksia vastaan. Valtuuston hyväksymä strategia on tähdännyt myös Kiinteistöyhtiö Kuninkaanpitäjän kannattavuuden palauttamiseen.

Tärkeimmät toteutetut toimenpiteet ovat olleet Toritie 12 - 14 kerrostalojen purkaminen (2016) sekä Visantie 10 - 12 kerrostalojen purkaminen (2020). Purettuja asuntoja on yhteensä 69 kpl. Toimenpiteet eivät ole kuitenkaan olleet riittäviä, koska vuokra-asumisen kysyntä on edelleen heikentynyt vuodesta 2017 lähtien eikä käyttöaste ole noussut. Purkaminen on parantanut yhtiön kannattavuutta, koska kulut ovat pienentyneet.

Kiinteistöyhtiön, kunnan ja valtiokonttorin yhteisessä tilannepalaverissa elokuussa 2020 todettiin, että vuokra-asuntojen välitön vähentämisen tarve on edelleen suuri ja suunniteltuja saneeraustoimia on jatkettava. Kiinteistöyhtiön fuusioiminen kuntaan ei ole oikea ratkaisu, koska sen seurauksena saneerausohjelmaa ei voida jatkaa.

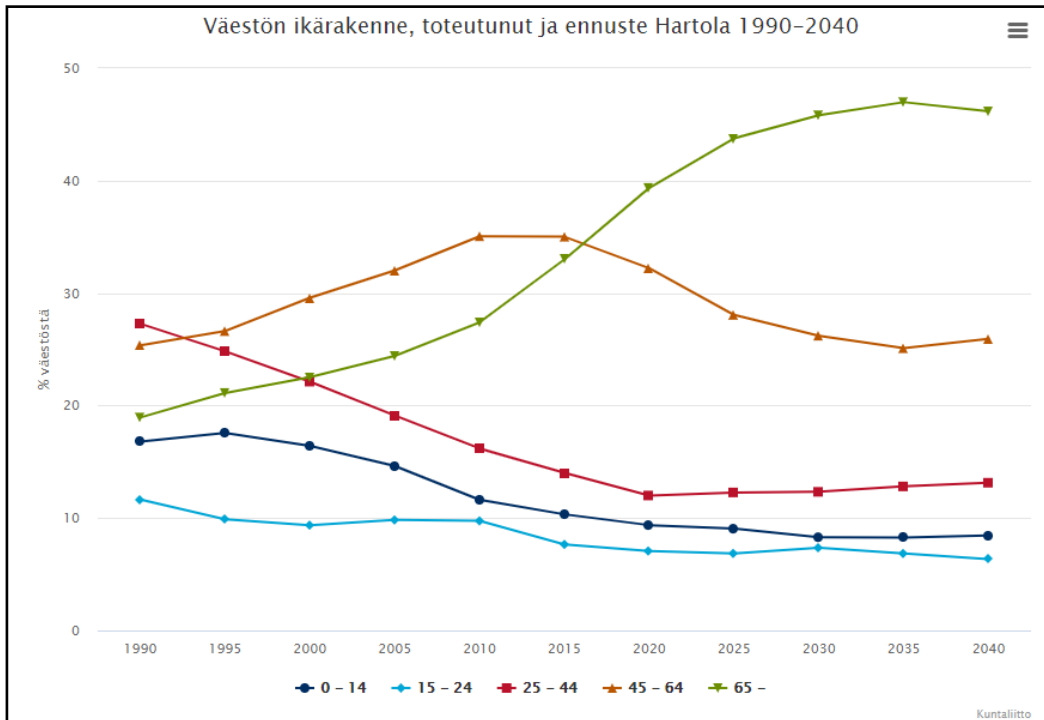
Kunta on tukenut kiinteistöyhtiötä myöntämällä sille väliaikaista rahoitusta. Kunnalla oli 31.12.2020 lainasaamisia yhtiöltä yhteensä 400.000 euroa. Näistä 200.000 euroa on syntynyt vuonna 2020. Valtuusto on hyväksynyt 18.12.2020 kunnan ja yhtiön välisen lainajärjestelyn siten, että laina-ajaksi on sovittu 20 vuotta. Yhtiön tilanne edellyttää kuntaomistajalta vahvaa tukea yhtiön saneeraukselle.

## 2. Väestön kehitys ja muuttoliike

Vuokra-asumisen kysynnän väheneminen johtuu enimmäkseen väestömuutoksista. Vuokra-asuntokanta rakennettiin aikana, jolloin kunnan väkiluku oli lähempänä 4000 asukasta. Uudet asukkaat asettuivat vuokra-asumisen kautta paikkakunnalle ja alkoivat sitten hankkia vähitellen omistusasuntoa. Lasten ja lapsiperheiden määrä oli 20 vuotta sitten lähes kaksinkertainen nykyiseen verrattuna.

Väestön väheneminen on ollut tosiasia lähes kaikissa manner-Suomen kunnissa. Hartolan väestönkehitys on ollut laskeva ja kunnan väkiluku oli enää 2660 asukasta 31.12.2020. Vertailun vuoksi asukasmäärä 31.12.2015 oli 2983 henkeä, jonka jälkeen väkiluku on vähentynyt 317 hengellä 5 vuodessa. Väestön väheneminen on näin ollen heijastunut rajusti myös vuokra-asumisen kysyntään. Lapsiperheiden määrä on tilastokeskuksen tiedon mukaan vähentynyt 5 vuoden aikana 100 perheellä. Kyse ei ole vain poismuutosta, vaan siitä, että uusia perheitä perustetaan vähemmän.

Väestö on myös ikääntynyt. Kunnan asukkaiden suurimmat ikäryhmät ovat on tällä hetkellä 64 - 75 vuotiaita. Pienimmät ikäryhmät ovat 25 - 34 vuotiaita.



Vuonna 2030

Hartolan väkiluku laskee vuoteen 2030 mennessä 2000 asukkaan tienoille, mikäli nykyinen väestönkehitys jatkuu. Suurimmat ikäluokat ovat tuolloin 70 - 79 vuotiaita. Pienimmät ikäryhmät ovat edelleen 25 - 34 vuotiaita sekä 0 - 9 vuotiaita. Tilastokeskuksen ennusteen mukaan koko Suomen väkiluku lähtee nykyisellä kehityksellä laskuun vuonna 2031.

Kuinka tähän on tultu? Ensiksi luonnollinen väestönkehitys Hartolassa johtaa asukasluvun laskuun. Ikääntyvien osuus on 39,1 % väestöstä. Kuolleisuus on noin 50 henkeä vuodessa. Syntyvyys on pientä, jääden vain 10 - 15 lapseen vuosittain. Toiseksi Hartola on ollut jo kauan muuttotappiokunta. Kaupungistuminen, taantuma ja työttömyys ovat kiihdyttäneet poismuuttoa. Vuosittainen muuttotappio on ollut keskimäärin 50 henkeä. Koronaepidemia on vuonna 2020 kuitenkin tilapäisesti kääntänyt muuttovirtaa maaseudun suuntaan ja muuttotappio oli lähes olematonta vuonna 2020.

Muuttoliike on kohdistunut muuttotappioalueilla erityisesti työllisiin. Työllisten nettomuutto on tärkein muuttoliikkeen muoto, myönteisten tai kielteisten kerrannaisvaikutustensa vuoksi.

Yhden työllisen muuttajan keskimääräiset tulot ovat noin 30 000 euroa per vuosi ja työttömän sekä työvoiman ulkopuolella olevan noin 7 000 euroa vuodessa. Timo Aron tekemän tilastoanalyysin mukaan muuttajien rakenne on Hartolan kunnan osalta ollut aiempina vuosina hyvin epäedullinen. Kuntien välinen nettomuutto oli Hartolassa -16.1 /1000 asukasta kohti, mikä on enemmän kuin Päijät-Hämeessä keskimäärin. Tilastojen mukaan kunnasta on muuttanut pois nuorempaa väkeä eli opiskelijoita tai työllisiä. Tämä heijastuu myös vuokra-asumisen kysyntään negatiivisesti.

Kunnassa on kokeiltu myös muuttokannustimia. Kunta ja työnantaja ovat voineet sopia, että takuuvuokraa ei peritä, jos työntekijä vuokraa asunnon kunnalta/yhtiöltä. Helpotus takuuvuokraan ei ole kiinnostanut paikkakunnalle muuttajia. Ensiasunnon ostajan tukea on haettu 2 kpl. Muuttokannustimista suosituin on ollut vapaa-ajan asunnon muuttaminen pysyvään asumiseen (8 kpl). Vauvaraha on maksettu jokaiselle vauvaperheelle. Näillä ei ole ollut merkitystä asuntojen kysynnän näkökulmasta.

Vaikka maaseudun vetovoima ei välttämättä ole ilmiönä pysyväinen, on osa-aikainen maaseudulla asuminen todennäköisesti lisääntymässä. Tämä on mahdollista nimenomaan siksi, että yhä useampi vapaa-ajan asunto on varustettu ympärivuotisen asumiseen ja etätyöt ovat yleistyneet.

Hartolan yritys rakenne on myös erittäin altis taloudellisen taantuman aiheuttamille vaihteluille. Työpaikka Hartolassa voi merkitä muuttoa paikkakunnalle, mutta työpaikka ei enää sido ihmisiä paikkakunnalle entiseen tapaan. Vuonna 2020 koronapandemian aiheuttamat vaikeudet nostivat työttömyyden muutamassa kuukaudessa 11 %:sta 17.5 %:iin. Poismuuttoakin tapahtui - muuttajat ovat olleet pääasiassa aktiivisessa iässä olevia perheitä. Paikkakunnalle muuttajat ovat olleet puolestaan keski-ikäisiä tai pian eläkkeelle jäävää väestöä, joilla on jo paikkakunnalla kakkosasunto tai hankittu omistusasunto.

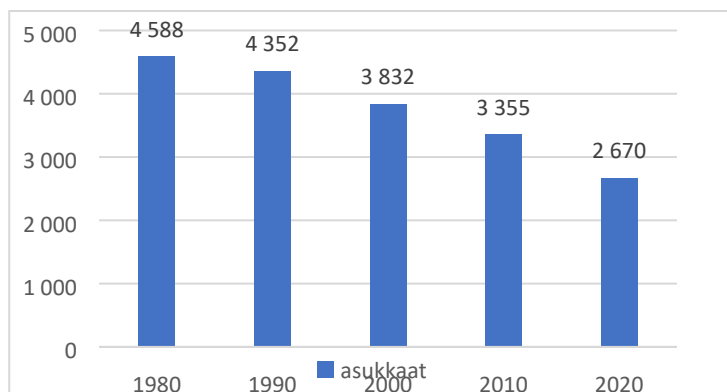
#### Väestötiedot 1.1.-31.12.2019

väkiluku	2697 asukasta
kuntaan muuttaneet	+ 80
kunnasta muuttaneet	- 154
kuolleet	- 45
syntyneet	+ 11

#### Eri ikäryhmien osuus väestöstä jakautuu seuraavasti

0 - 15 vuotiaat	9,1 %
16 - 64 vuotiaat	51,8 %
65 + vuotiaat	39,1 %

#### Väkiluvun kehitys 1980 - 2020 taulukkona.



### 3. Asutokunnat ja asuntojen kysyntä

Vuokra-asumisen asukasrakenne on vuosien saatossa muuttunut, koska työikäisten ja –työssä olevien asukkaiden määrä on laskenut koko väestömäärää nopeammin. Kaikissa kunnallisissa vuokra-asunnoissa asuu yhä tavallisimmin 1 - 2 hengen kotitalouksia.

Hartolassa oli vuonna 2019 yhteensä 1504 asutokuntaa, kun vuonna 2015 niitä oli 1 628. Samaan aikaan myös perheiden määrä kunnassa on vähentynyt 100 perheellä. Asutokuntien määrä on vähentynyt 124 kpl vuodesta 2015. Muutos kertoo siitä, että viimeisen 5 vuoden aikana poismuuttaneet ovat olleet pääasiassa perheitä.

Rivi- ja pientaloissa asuvien osuus on 86,9 % ja vuokra-asunnoissa asuvien osuus 21,5 %.

Kunnan kiinteistöyhtiössä vuokra-asuntoja on tyhjänä yhteensä noin 48 asuntoa ja kunnan suoraan omistamissakin huoneistoissa vaihtelevasti noin 5 - 10. Eniten tyhjänä on isoja perheasuntoja. Pidempiaikaisena asumismuotona vuokra-asumisen suosio on laskenut, sillä omistusasunnon hankkiminen edullisella kustannuksella on houkuttelevampaa. Myytäviä asuntoja oli etuovi.com palvelussa 36 kpl (joulukuu 2020). Asuntojen hinnat ovat edullisia, joskin myyntiajat ovat yhä pitkiä, mikä kertoo siitä, että kysyntää on vähän.

Hartolassa oli vuonna 2019 2563 vapaa-ajan asuntoa, joista rantarakentamisen piirissä oli 2024 asuntoa. Vapaa-ajan asukkaat muodostavat entistä merkittävämmän väestöryhmän kunnassa ja heitä arvioidaan olevan yli 6000 henkeä. Vuonna 2020 loma-asuntokauppa kävi vilkkaana ja kauppvoja tehtiin 34 kpl. Vapaa-ajan asukkaat ovat myös potentiaalisia kuntaan muuttajia. Päijät-Hämeen liiton vuonna 2019 tekemän selvityksen mukaan hyvin varustettujen vapaa-ajan asuntojen osuus Hartolassa on noin 10 %. Vuosittain erilaisia rakennus- ja muita toimenpidelupia myönnetään kunnassa yhteensä noin 110–150 kpl.

Kiinteistöyhtiö Kuninkaanpitäjän hallitus ja kunta ovat arvioineet, että perheasuntojen kysyntä vuokra-asuntoina ei kasva nykyisestä tasosta, koska väkiluku edelleen laskee vuoteen 2030 mennessä. Tämän vuoksi yhtiön on tarpeen purkaa lisää peruskorjauskuntoisia asuntoja, jotta ylikapasiteettiä saadaan pois markkinoilta ja tasapaino saavutetaan. Pienten vuokra-asuntojen kysyntä pysyy ennallaan.

### 4. Elinkeinorakenne ja työllisyys

Viimeisin tilastokeskuksen vahvistama tieto kunnan elinkeinorakenteesta on vuodelta 2019. Sen mukaan alkutuotannon osuus elinkeinoista oli 15,8 %, jalostuselinkeinojen osuus oli 25,7 % ja palveluelinkeinojen osuus oli 57 %. Työttömyysaste oli 13 % joulukuussa 2020. Työllisyysaste on 66,9 %. Työpaikkaomavaraisuus on 109 %.

Työpaikkojen määrällinen kehitys on ollut lievästi laskeva. Toimipaikkoja on noin 350. Työpaikkoja oli kunnan alueella 1149 kpl vuonna 2017 (1219 kpl vuonna 2012). Alueella asuvan työvoiman määrä on 995 henkeä. Omassa asuinkunnassa työssäkäyvien osuus työllisistä on 70,3 %.

Yrityksillä on vaikeuksia työvoiman saatavuudessa, koska alueen työttömien työnhakijoiden valmiudet ja työvoiman tarve eivät aina kohtaa. Lähikunnista on erinomaiset liikenneyhteydet Hartolaan, jonka vuoksi

pendelöinti on tavallista. Muuttohalukkuus lähialueilla kuntien välillä on heikkoa. Mitä kauempaa työvoimaa saadaan Hartolaan, sitä todennäköisempää on muutto paikkakunnalle. Yritykset käyttävät myös tilapäistä keikkatyövoimaa, joiden asettuminen paikkakunnalle ei ole pysyvää.

## 5. Sosioekonomiset tekijät

Hartolassa asuvien pienituloisuus on seikka, joka vaikuttaa paljon vuokranmaksukykyyn. Kunnan yleinen pienituloisuusaste on pysynyt ennallaan ja se oli 22 % /1000 asukasta kohti, kun Päijät-Hämeessä se on keskimäärin 14,8 %/1000. Toinen vaikuttava seikka on yhden hengen asuntokuntien määrä, joka oli 51,1 % vuonna 2019. Tämä on viime vuosina edelleen kasvanut.

Tilastokeskuksen mukaan eläkettä saavien osuus Hartolan väestöstä oli 1284 henkeä vuonna 2019 joka on 47,6 % koko kunnan asukasluvusta. Ikääntyviä 65 -vuotta täyttäneitä on 39,1 %. Ikääntyvien määrä kasvaa vielä 2020 luvulla, mutta se tulee kääntymään laskuun 2030 -luvun loppupuolella. Eläkkeensaajien keskimääräinen eläke on Hartolassa 1.318 euroa kuukaudessa, joka on matalin Päijät-Hämeen kunnista. Työttömyyseläkkeellä on 10 % työkäisestä väestöstä. Kaikki edellä mainitut seikat puoltavat tarvetta sosiaaliselle asumiselle.

Yleistä asumistukea voidaan maksaa pienituloiselle ruokakunnalle asumismenojen helpottamiseksi. Yleistä asumistukea sai 331 henkeä, joka on 12 % kaikista asuntokunnista (2019).

Hartolassa toimii kaksi eläkeikäisten asumiseen keskittyntä toimijaa: Alatalon vanhustentalosäätiö (48 asuntoa) ja Sauli Jylängön säätiö (joitakin asuntoja). Molempien kohteena on välimuotoisen asumisen tarjoaminen ikääntyville väestölle. Varsinaista tehostettua palveluasumista on Kotisalossa, jossa on yhteensä 45 asuntoa. Lisäksi siellä on myös seitsemän välimuotoista asuntoa ns. Kammarissa. Ikääntyvien asumisen laatu on Hartolassa huomattavan korkea, mutta kapasiteettia on riittävästi myös tulevaisuuteen.

Lapsiperheiden osuus kaikista perheistä on 29,1 %. Yksihuoltajaperheiden osuus lapsiperheistä on Hartolassa suurempi (28,7 %) kuin Päijät-Hämeessä keskimäärin (14,4%). Ahtaasti asuvia lapsiasuntokuntia oli 26,4 % kaikista lapsiasuntokunnista, joka on vähän vähemmän kuin Päijät-Hämeessä keskimäärin. Lapsiperheiden sosioekonomisen aseman perusteella kunnassa on myös tarvetta vuokra-asumiselle.

Maksamattomien vuokrien vuoksi ei ole tarvinnut tehdä häätöjä viime vuosina. Järjestyshäiriöt ovat kunnan vuokra-asunnoissa nykyisin myös harvinaisia.

## 6. Vuokra-asuntokanta ja vuokrat

Hartolassa on noin 300 vuokra-asuntoa, joista kuntakonserni omistaa 155 asuntoa (109+ 46), jotka jakautuvat kahteen osaan:

- Kiinteistö Oy Kuninkaanpitäjän omistamat 109 asuntoa, kokonaisia vuokratolokiinteistöjä.
- Kunnan suoraan omistamat 46 asuntoa, jotka ovat pääosin `osaketaloissa`.

Muita merkittäviä toimijoita vuokra-asuntomarkkinoilla ovat (tiedustelun ajankohta okakuu 2020):

- Alatalon vanhustentalosäätiö, 48 esteetöntä vanhusten asuntoa, 0 vapaana
- Espero Care Oy, 26 kehitysvammaisten palvelutaloasuntoa, joista 2 vapaana
- Päijätmaa yhtiöt, 20 asuntoa, joista 0 vapaana
- Hartolan Vallesmanni Oy, 9 asuntoa, joista 0 vapaana
- Yhdystie 13, 21 asuntoa 1157 m<sup>2</sup>, Yhdystie 13, asuntojen täyttöasteesta ei tietoa

Muita vuokra-asuntojen kysyntään vaikuttavia asumismuotoja, kuten asumisoikeusasunnot, ei Hartolassa ole.

Kunnan tarjoamat vuokra-asunnot ovat kerros- sekä rivitaloja, joiden keskineliömäärä on noin 56,92 m<sup>2</sup>. Asuntojen sijainti on kunnan palveluihin nähden erinomainen. Käyttöaste kunnan suoraan omistamissa vuokra-asunnoissa oli vuonna 2020 78,26 % ja Koy Kuninkaanpitäjän asunnoissa 71 % vuonna 2020. Vaihtuvuus oli 1.1. – 31.10.2020 kunnan suoraan omistamissa vuokra-asunnoissa 20 % ja Kiinteistö Oy Kuninkaanpitäjän vuokra-asunnoissa 27 %.

Tyhjät asunnot, 48 kpl, sijaitsevat pääasiassa Petäjistön alueella, jonne on vaikea saada uusia vuokralaisia (etäisyys keskustan palveluista) ja ne ovat pääasiassa isoja perheasuntoja. Kiinteistö Oy Kuninkaanpitäjän tyhjillään olleista asunnoista vuokratappio on ollut vuonna 2020 245 980,44 €.

Vuokra-asuntojen keskivuokrat ovat korkeita suhteessa asukkaiden tulotasoon. Tätä kompensoi Kelan myöntämä asumistuki. Kunnan asuntojen keskivuokra on noin 8,53 €/m<sup>2</sup> ja Koy Kuninkaanpitäjän noin 8,65 €/m<sup>2</sup>. Keskivuokrat ovat kunnan vuokra-asunnoissa noin 485,62 €/kk ja Koy Kuninkaanpitäjän asunnoissa 518,87 €/kk. Näitä vuokria ei ole mahdollista huojentaa, koska kiinteistöt eivät ole velattomia ja lisäksi kiinteistöissä on korjausvelkaa.

## **7. Kiinteistöyhtiö kuninkaanpitäjän saneerausohjelman jatkaminen**

Elokuussa 2020 yhtiön, kunnan ja Valtiokonttorin neuvottelussa todettiin, että saneerausohjelmaa on määrätietoisesti jatkettava purkamalla lisää kohteita, jotta yhtiö saadaan tervehdytettyä. Kunnanhallitus on puoltanut käsittelyssään 14.12.2020 yhtiön esittämää suunnitelmaa, jolla se jatkaa saneeraustoimenpiteitä ja aikoo purkaa lisää huonokuntoisia rivitalokohteita vuonna 2021 yhteensä 3 kpl (yhteensä 22 asuntoa).

Kehityssuunnitelman pääpaino on saada asuntojen määrä vastaamaan kysyntää ja sitä kautta käyttöaste kohoamaan. Tämä onnistuu Valtiokonttorin rahoittamien kohteiden osalta, koska näihin kohteisiin on saatavissa purkuavustusta ja helpotuksia jäljellä oleviin lainoihin.

Tämän lisäksi yhtiön asuntojen suhteen suurimpana haasteena on Petäjistönkuja 2-8 vapaarahoitteinen rivitalo (16 asuntoa) jossa on kysyntään nähden ylisuuria tyhjiä asuntoja ja niihin sitoutunut suuri vapaarahoitteinen lainapääoma. Tämän kohteen osalta Valtiokonttori pitää mahdollisena sitä ratkaisua, että kohde muutetaan asunto-osakeyhtiöksi ja sen jälkeen kohde myydään joko asunto-osake kerrallaan tai osina. Kiinteistöyhtiö on selvittänyt myös kohteen siirtomahdollisuutta moduuleina, mutta kysyntää ei ole vielä ollut. On myös mahdollista, että kohde siirtyy osakeyhtiönä kunnan omistukseen velkoineen. Olipa ratkaisu mikä tahansa, Kiinteistöyhtiön tulee luopua Petäjistöntie 2-8 rivitaloista, koska kohde on kannattamaton, ja uhkaa yhtiön taloutta.

## **8. Toimenpidesuunnitelma 2021-2023**

Yhtiössä on tehty vuonna 2020 erillinen suunnitelma vuokra-asuntojen muuttamiseksi omistusasunnoiksi ja rivitalojen purkamiseksi. Suunnitelman tueksi on tehty kannattavuuslaskelmat rivitalokohtaisesti.

### **Purettavat kohteet vuonna 2021 ovat:**

#### ***Kiinteistö Oy Kuninkaanpitäjä***

Kaikulantie 94, 19600 Hartola, kiinteistötunnus 81-401-1-2683 5

Petäjistöntie 1, 19600 Hartola, kiinteistötunnus 81-411-7-74 10

Petäjistöntie 5, 19600 Hartola, kiinteistötunnus 81-411-7-77 7

Kiinteistöyhtiön hallitus on ilmoittanut purkamistoimien suunnittelusta asukkaille ja tarjoaa heille mahdollisuutta muuttaa yhtiön vapaana oleviin asuntoihin. Purkutoimien jälkeen kiinteistöyhtiöön jää

vuokraustoimintaan 71 asuntoa. Tämän lisäksi 16 vapaarahoitteista asuntoa yhtiöitetään ja myydään pois, mikäli vain mahdollista. Jäljelle tulee jäämään 55 asuntoa, joka vastaa tällä hetkellä asuntojen kysyntää.

Kunnan suoraan omistamia vuokra-asuntoja on yhteensä 46, joista tyhjänä on 31.12.2020 11 kpl. Kiinteistön välittäjällä on myytävän yhteensä 3 asuntoa, 1 yrittäjäkerhosta ja 2 Yölinnusta.

### Hartolan kunta suunnittelee koulun rivitalon purkamista viimeistään vuonna 2023

Myös Hartolan kunta tulee purkamaan rivitaloasuntoja yhtenäiskoulun käytöstä pois jäävän osan purkamisen yhteydessä. **Purettavassa rivitalossa on 9 asuntoa.** Kunta selvittää, voiko kohteeseen saada purkuavustusta sillä perusteella, että asuinosan rakentaminen on ollut aikanaan kouluhallituksen avustama kohde.

Purkaminen aiheutuu siitä, että asunnot sijaitsevat saman talotekniikan piirissä, kuin purettava koulu. Rivitalosta on tehty kuntotutkimus vuonna 2020. Koulu ja asunnot ovat teknisen käyttöikänsä päässä. Ottaen huomioon kokonaistilanteen, ei ole taloudellisesti järkevää ryhtyä mittavaan korjausinvestointiin 60 vuotta vanhaan kohteeseen.

Asukkaille on järjestetty keskustelu mahdollisesta purkamisesta loppuvuodesta 2020 ja he ovat tietoisia purkamisen ajankohdasta. Asukkailla on mahdollisuus hakeutua ennakoivasti kunnan vapaana oleviin vuokra-asuntoihin milloin tahansa ennen tulevaa purkamista.

### Koko kuntakonsernin tavoitteellinen vuokra-asuntojen määrä vuonna 2024

- Kiinteistö Oy Kuninkaanpitäjä 55 asuntoa (22 puretaan + 16 myydään)
- Hartolan kunta 37 asuntoa (9 puretaan + 3 myydään)

**Kaikki yhteensä 91 asuntoa**

### 9. Arvio toimenpiteiden vaikutuksesta Koy Kuninkaanpitäjän taloudelliseen tilanteeseen

Yhtiö on hyväksynyt seuraavanlaisen talousarvion vuosille 2021-2023. Talousarvioon ei ole sisällytetty ennakkollisia laskelmia siitä, kuinka paljon purkaminen tulee vähentämään hoitokuluja. Niitä ei ole voitu laskea, koska aiemmin ei ole ollut kustannuspaikkakohtaista kulujen seuranta.

Koy Kuninkaanpitäjä	tot 2019	enn 2020	ta 2021	ta 2022	ta 2023
<b>KIINTEISTÖN TUOTOT</b>					
Vuokrat	500 807	396 500	399 500	361 000	396 000
Käyttökorvaukset	45 855	12 200	19 000	18 000	19 000
Purkuavustus		77 100	70 000		
Luottotapp./oik.erät		-15 000			
<b>TUOTOT YHTEENSÄ</b>	<b>546 662</b>	<b>470 800</b>	<b>488 500</b>	<b>379 000</b>	<b>415 000</b>
<b>HOITOKULUT</b>					
Hallintokulut	-62 257	-77 000	-69 000	-72 000	-74 000
Käyttö ja huolto	-17 974	-32 000	-28 500	-29 500	-30 000
Ulkoalueet	-56 295	-27 700	-25 000	-26 000	-27 000
Siivous	-11 555	-5 300	-5 000	-5 200	-5 400
Lämmitys	-116 369	-88 400	-78 000	-81 000	-84 000
Vesi ja jätevesi	-39 846	-30 000	-26 500	-27 500	-27 500

Sähkö	-14 833	-11 000	-10 000	-10 400	-11 000
Jätehuolto	-22 204	-16 100	-14 000	-14 500	-14 500
Vakuutukset	-14 723	-16 700	-14 700	-15 000	-15 600
Vuokrat	-3 780	-4 600	-4 000	-4 000	-4 000
Kiinteistövero	-20 854	-20 000	-17 700	-17 000	-15 000
Korjaukset /ulkokorjaukset	-4 720	-39 000	-35 000	-36 400	-37 000
Korjaukset /sisäkorjaukset	-34 777	-13 100	-12 000	-12 400	-12 800
Purkukustannukset	7 510	-102 100	-100 000	-	-
Muut hoitokulut	-4 189	-10 700	-10 000	-9 000	-8 000
<b>HOITOKULUT YHTEENSÄ</b>	<b>-416 865</b>	<b>-493 700</b>	<b>-449 400</b>	<b>-359 900</b>	<b>-365 800</b>
<b>KÄYTTÖ/HOITOKATE</b>	<b>129 797</b>	<b>-22 900</b>	<b>39 100</b>	<b>19 100</b>	<b>49 200</b>
POISTOT	-134 484	-128 476	-100 000	-80 000	-80 000
RAHOITUSTUOTOT/KULUT	4 816	-5 500	-4 000	-3 100	-3 100
<b>TULOS ennen tilinp.siirtoja</b>	<b>129</b>	<b>-156 876</b>	<b>-64 900</b>	<b>-64 000</b>	<b>-33 900</b>

### Kiinteistöyhtiön päättämät toimenpiteet yhtiön talouden tervehdyttämiseksi:

- 1. Yhtiö hakee Ara-lainoja Valtiokonttorilta anteeksi (purkuakordi)**  
Yhtiön Ara-lainat kohdistuvat Petäjistöntie 1, 3, 5, 10 ja 12-14 kohteisiin. Lainoja on yhteensä 614.322 euroa (31.12.2020).

Vuonna 2021 purettaviin kohteisiin kohdistuu valtiokonttorin lainaa 29.000 + 132.800 euroa, johon haetaan purkuakordina 70-90 % lainapääomasta. Kaikulantie 94 kohteeseen ei kohdistu enää lainoja.

- 2. Kaikulantie 94, Petäjistöntie 1, Petäjistöntie 5 purkamisen vuoksi haetaan kohteille purkuavustusta ARA:lta.** Purkuavustus on 70-90 % purkamisen kustannuksista.

- 3. Petäjistönkuja 2-8 yhtiöittäminen ja/tai myynti**

Kohteen rakentamiseen kohdistuvia pankkilainoja on jäljellä 1.030.860 euroa. OP Yrityspankin lainojen lyhennykset ja hoitokulut rasittavat yhtiötä raskaasti, eikä yhtiö ei selviä nykyisellä vuokrausteella lainanlyhennyksistä.

Tämän vuoksi yhtiö myy kyseiset rivitalot joko kokonaan tai osina. Rivitalo voidaan yhtiöittää ja myydä osakkeina paikallaan tai rakennus voidaan myydä moduuleina ja siirtää toiseen paikkaan ostajan toimesta

Petäjistönkuja 2-8 asuntojen myyntiä suunnitellaan erillisenä projektina. Kohteen markkinahinta on arvioitu alemmaksi kuin kiinteistöön kohdistuva laina, jonka vuoksi kohteesta tulee jäämään myynnin jälkeenkin yhtiölle lainarasitetta. Kuntaomistajan tulee varautua siihen, että se joutuu lainoittamaan yhtiötä jäljelle jäävän pankkilainan pois maksamiseksi.

Valtiokonttorin saneerausohjelman mukaan kohde voidaan myös siirtää lainoineen Hartolan kunnan omistukseen.

Edellä esitettyjen toimenpiteiden (1-3) seurauksena yhtiön asuntojen käyttöaste nousee yli 90 % ja yhtiö pystyy toimimaan taloudellisesti kannattavammalla pohjalla. Jatkossa yhtiö pyrkii pärjäämään omillaan.

## **10. Omistajaohjaus**

Hartolan kunta omistaa koko Kiinteistöyhtiö Kuninkaanpitäjän osakekannan. Kunnan tavoitteena on ohjata Kiinteistöyhtiön toimintaa niin, että yhtiön tervehdyttäminen olisi mahdollista. Suunnitelluilla toimenpiteillä on tarkoitus vakauttaa yhtiön taloutta ja vähentää tarvetta suoraan rahoittaa yhtiötä.

## **11. Yhteistyö**

Kunta ja kiinteistöyhtiö Kuninkaanpitäjä toimivat yhdessä, eivätkä kilpaile keskenään asukkaista, koska molemmat ovat sosiaalisen asuntotuotannon toimijoita. Yhteistyö Alatalon vanhustentalosäätiön kanssa on toimivaa eikä kilpailua ole. Yhteistyötä muiden yksityisten toimijoiden kanssa on hyvin vähän.