

Rautjärven kunnan kiinteistöpoliittinen ohjelma 2022-2024 ja selvitys kuntakonsernin asumisen järjestämisestä

Eymplk 17.11.2021 § 94

Valmistelija

Juho Jylhä, tekninen johtaja
p. 0400 654 897, juho.jylha@rautjarvi.fi

Kiinteistöpoliittisen ohjelman laatiminen on Rautjärven kuntastrategian mukainen toimenpide. Kiinteistöpoliittinen ohjelma laaditaan seuraaville kolmelle vuodelle ohjaamaan kiinteistöjen ylläpitoa ja käyttöä. Ohjelmaa päivitetään suunnittelukauden aikana vastaamaan kiinteistöjen käyttöön mahdollisesti tulevia muutoksia. Edellinen ohjelma on laadittu vuosille 2019-2021 ja siinä määritellyt toteuttamiskelpoiset toimenpiteet valmistuvat kuluvan vuoden loppuun mennessä.

Edellisten ohjelmien toimenpiteillä on siivottu kunnan kiinteistökantaa. Kunnan ydintoiminnan kannalta turhista ja vähällä käytöllä olleista kiinteistöistä on pyritty luopumaan erilaisin toimenpitein. Viime ohjelmassa on pyritty ottamaan kantaa kuntakonsernin vuokra-asumisen järjestämiseen ja vuokrataloyhtiön vahvistamiseen. Toimenpiteet em. tavoitteiden toteuttamiseksi ovat kuitenkin jääneet suhteellisen vähäisiksi. Tilanne on viime aikoina edelleen heikentynyt erityisesti Simpeleen alueella. Asunnoista on markkinoilla ylitarjontaa ja kuntakonsernin asuntojen käyttöasteet ovat laskeneet. Nyt laaditussa ohjelmassa pääpaino on vuokra-asumisen järjestämisessä ja ohjelman toimenpiteet painottavat suurelta osin asumisen kiinteistöihin.

Kuntakonsernin omistamat kiinteistöt ovat osana ohjelmaa laaditussa kiinteistösalkussa jaoteltuna rakennustyyppien mukaisesti. Jokaiselle kiinteistölle on perustietojen lisäksi annettu arvio kiinteistön kunnosta (0–5), ta-searvo, selvitys kiinteistön puutteista vioista tai muista kiinteistöön liittyvistä merkittävistä asioista sekä esitys kiinteistön tulevasta käytöstä (toimenpidesuunnitelma). Kiinteistösalkku on aiemmista ohjelmista poiketen jaettu selvyuden vuoksi kahteen osioon; Kuntakonsernin asumisen kiinteistöt ja muut kiinteistöt. Ohjelmassa ovat mukana myös myyntiin soveltuvat maa- ja metsätilat. Rautjärven aseman koulurakennus on nostettu ohjelmassa omaksi kohdaksi, koska kiinteistön hyödyntäminen on merkittävä asia toiminnallisesti kuin taloudellisestikin.

Oheisena:

- Kiinteistösalkku asumisen kiinteistöt 2022-2024
- Kiinteistösalkku kiinteistöt 2022-2024

Toimenpide-ehdotukset ovat kiinteistösalkkujen tavoin jaoteltu kahteen osioon.

Kuntakonsernin asumisen kiinteistöjen toimenpide-ehdotukset:

1. Rautjärven Vuokratalot Oy:n luopuu Ilmarinkatu 18 ja Asemakatu 3 taloista ja ARA:lta haetaan avustukset purkukustannuksiin.
2. Mustikkapolun vanhustentalot siirretään apporttina Rautjärven kunnalta Rautjärven Vuokratalot Oy:lle.
3. Rautjärven Vuokratalot Oy:n lainat järjestellään ja kilpailutetaan elokuun 2022 koronvaihtohetkestä eteenpäin.

4. Rautjärven kunnan omistukseen jäävät vuokra-asuntokohteet vuokrataan vastiketta vastaavalla vuokralla Rautjärven Vuokratalot Oy:lle ja vuokrasopimukset siirtyvät yhtiölle.
5. Simpeleentie 40 rivitalo (Kivijärvi) puretaan myöhemmin sovittavalla aikataululla.

Simpeleen alueella on tällä hetkellä liikaa Rautjärven kunnan tarjoamia vuokra-asuntoja kysyntään nähden. Jotta aidosti on mahdollista päästä vähintään 90 % asuntojen käyttöasteeseen tulee Simpeleen taajaman vuokra-asuntojen tarjontaa vähentää n. 35 asunnolla. Toimenpiteiden talousvaikutuksia on mallinnettu Inspira Oy:n laatiman skenaariotyökalun avulla.

Rautjärven vuokratalot Oy:n tarjonnasta suurin osa on 2 h+k ja 3 h + k pääosin saunallisia rivitaloasuntoja, jotka on rakennettu 1990-luvulla. Näiden asuintalojen poistaminen kunnan asuntokannasta johtaisi merkittävästi ehdotettua suurempiin tappiokirjauksiin.

Muiden kiinteistöjen toimenpide-ehdotukset:

1. Karhunpesän moduulipäiväkodin vuokrasopimusta jatketaan vähintään kolmella vuodella.
2. Varhaiskasvatuksen sekä esi- ja alkuopetuksen tilojen rakentamista rakennuksen itäsiipeen siirretään ja toteuttamista tarkastellaan seuraavan kerran ennen vuokrasopimuksen päättymistä. Koulurakennuksen eteläsiipi poistetaan käytöstä ja toiminnot siirretään muihin tiloihin.
3. Asemanseudun kirjasto siirretään koulutusluokkaan talousarviovuonna 2022, mikäli tilojen nykyisten käyttäjien kanssa päästään sopimukseen ja käyttäjille voidaan osoittaa korvaavat tilat.
4. Leirimajaa ei aseteta tässä vaiheessa myyntiin huutokauppaan vaan sille pyritään löytämään toimijaa välittäjän avulla niin, että alkuvaiheessa alue vuokrattaisiin määräaikaisella sopimuksella, johon liittyisi optiona mahdollisuus ostaa alue, kun yleiskaavan muutoksessa edellytykset toiminnan kehittämiseksi on varmistettu.
5. Asemanseudun halli asetetaan myyntiin huutokaupalla.
6. Toteutetaan Komppaniapäällikön talon muutos sotahistoriakeskukseksi. Kotiseutumuseo siirretään tulevaan sotahistoriakeskukseen ja Terveystalo puretaan/pyritään hyödyntämään mahdollisuuksien mukaan alueen kehittämisessä.
7. Kuusikorpi (Paljasuon ent. turvetuotantoalue) tila myydään.
8. Ent. teknisen varikon tiloja markkinoidaan yritystiloina.

Esittelijä Tekninen johtaja Jylhä Juho

Päätösehdotus Elinympäristölautakunta tekee valmistelussa esiteltyihin toimenpide-ehdotuksiin korjaus- ja muutosesitykset ja esittää ne edelleen kunnanhallitukselle.

Elinympäristölautakunta hyväksyy kiinteistösalkut ja esittää ne hyväksyttäväksi kunnanhallitukselle.

Päätös Elinympäristölautakunta hyväksyi kiinteistösalkut ja esittää ne edelleen hyväksyttäväksi kunnanhallitukselle.

Lisäksi lautakunta päättää, että esitettyihin toimenpide-ehdotuksiin lisätään Mustikkakadun B-talon purkaminen suunnittelukauden aikana, mikäli se on taloudellisesti mahdollista. Ilmarinkatu 18 kerrostalon purkamisen

vaihtoehtona lautakunta esittää kiinteistön tarjoamista ulkopuoliselle toimijalle esimerkiksi "senioritaloksi".

Kh 07.12.2021 § 242

Valmistelija

Harri Anttila, kunnanjohtaja
p- 0400 559 034, harri.anttila@rautjarvi.fi

Elinympäristölautakunnan käsittelyn jälkeen selvitys kuntakonsernin asumisen järjestelystä on saatettu valmiiksi.

Selvityksen toimenpide-ehdotukset ovat pysyneet entisenä, mutta niitä on hieman muotoiltu:

1. Rautjärven Vuokratalot Oy:n luopuu Ilmarinkatu 18 ja Asemakatu 3 taloista ja ARA:lta haetaan avustukset purkukustannuksiin.
2. Mustikkapolun vanhustentalot siirretään apporttina tasearvolla Rautjärven kunnalta Rautjärven vuokratalot Oy:lle.
3. Rautjärven vuokratalot Oy:n lainat järjestellään ja kilpailutetaan elokuun 2022 koronvaihtohetkestä eteenpäin.
4. Rautjärven kunnan omistukseen jäävät vuokra-asuntokohteet vuokrataan kustannuksia (vastiketta) vastaavalla vuokralla Rautjärven vuokratalot Oy:lle ja asukkaiden vuokrasopimukset siirtyvät yhtiölle.
5. Kiinteistöpoliittisen ohjelman mukaisesti poistettavien asuntokohteiden asukkaille tarjotaan asunnot muista kuntakonsernin omistamista kohteista.

Toimenpide-ehdotuksessa ei ole huomioitu elinympäristölautakunnan vaihtoehtoista esitystä Tuominotkon tarjoamiseksi ulkopuoliselle toimijalle esim. senioritaloksi edellyttäisi Mustikkapolun (Mäntylä) vanhustentalojen poistamista vuokrauskäytöstä, jotta asuntokannan vähenemistavoite voidaan saavuttaa. Tällöin kunnan tulisi kirjata noin 250.000 euron tappiokirjaus ja edellyttää 400.000 € peruskorjauksen loppuun saattaminen Tuominotkossa.

Tässä markkinatilanteessa olisi epätodennäköistä, että Tuominotkon kauppahinta nousisi nykyiseen tasearvoonsa, jolloin Rautjärven Vuokratalot Oy joutuisi kuitenkin tekemään arvonalennuksen taseeseensa.

Selvityksessä ei tarkemmin ole otettu kantaa Rautjärven Asemanseudun vuokra-asumisen järjestelyihin poistuvien asuntojen korvaamiseksi. Skenaarion perusteella järjestelyihin olisi käytettävissä runsaat 1,0 M€ euroa, jos rakentaminen muutoin osoittautuu kannattavaksi.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Anttila Harri

Päätösehdotus

Kunnanhallitus esittää kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi kiinteistöpoliittisen ohjelman kiinteistösalkut ja Rautjärven kuntakonsernin asumisen järjestämisen selvityksen toimeenpantavaksi.

Päätös

Hyväksyttiin.

Kv 13.12.2021 § 73

Valmistelija	Eija Hämäläinen, hallintojohtaja p. 040 354 0292, eija.hamalainen@rautjarvi.fi
Esittelijä	Kunnanhallitus
Päätösehdotus	Kunnanvaltuusto hyväksyy kiinteistöpoliittisen ohjelman kiinteistösalkut ja Rautjärven kuntakonsernin asumisen järjestämisen selvityksen toimeenpantavaksi.
Päätös	<p>Keskustelun kuluessa Teemu Europaeus esitti, että Ilmarinkatu 18 (Tuominotko) ei pureta, vaan yritetään ensin myydä tai löytää siihen toimija ylläpitämään esim. senioriasunnot. Esitystä kannatti Josefina Nissilä, Taina Lonka, Timo Paajanen ja Mirja Vaittinen. Mirja Vaittinen lisäksi esitti neuvotteluja asiasta myös Eksoten kanssa.</p> <p>Puheenjohtaja totesi yhteenvetona keskusteluista, että Teemu Europaeus esittämän ja Mirja Vaittisen ym. muiden täydentämän pohjalta, on esitetty Tuominotkon jättämistä odottamaan puoleksi vuodeksi, jonka aikana yritetään myydä tai löytää uusi toimija ja neuvotella Eksoten kanssa. Tuominotkon osalta asia ratkaistaan kesäkuun 2022 (13.6.2022) valtuustossa.</p> <p>Keskustelun päätteeksi puheenjohtaja totesi, että koska keskustelun aikana oli tehty päätösehdotuksesta poikkeava kannatettu ehdotus, asiasta tulee äänestää. Puheenjohtaja esitti, että äänestys suoritetaan nimenhuutoäänestyksenä ja ne, jotka kannattavat pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat Teemu Europaeuksen tekemää ehdotusta, äänestävät EI.</p> <p>Äänestysehdotus hyväksyttiin.</p> <p>Suoritettussa nimenhuutoäänestyksessä annettiin 6 JAA-ääntä ja 10 EI-ääntä, poissa yksi (1). Puheenjohtaja totesi, että äänin 6 - 10 Teemu Europaeuksen ehdotuksen tulleen kunnanvaltuuston päätökseksi. Kunnanvaltuusto hyväksyi muutoin päätösehdotuksen täydennettynä Tuominotkon osalta Teemu Europaeuksen ehdotuksella.</p>

Kh 02.05.2022 § 74

Valmistelija	Harri Anttila, kunnanjohtaja p. 0400 559 034, harri.anttila@rautjarvi.fi
	<p>Eksoten kanssa on käyty keskustelut tarpeista tuetun asumisen järjestämisestä Simpeleellä. Toimintakyky- ja hoivapalvelujen johtaja Anu Koivumäki on pyynnöstä antanut lausunтовastauksen asiaan liittyen.</p> <p>Lausunnon mukaan Tuominotkoon ei ole mahdollista toteuttaa ohjatun senioriasumisen yksikköä. Hyvinvointiasemalla olisi tarvetta asumisyksikön lisäpaikkoihin, joka edellyttäisi tällä hetkellä tyhjänä olevan Haapalan tilojen peruskorjausta. Peruskorjauksen yhteydessä voitaisiin toteuttaa 4 - 6 nykyvaatimukset täyttävää palveluasuntoa.</p>

Tuominotkon lisäksi Rautjärven kuntakonsernilla on tarjota vain muutamia yksioita, joten asukkaiden siirto toisiin kohteisiin ei kokonaisuudessaan onnistu. Lisäksi Kuuselan kahdesta vuokratalosta luopuminen ilman korvaavia asuntoja Asemanseudulla nostaa yksiköiden kysyntää myös Simpeleellä.

Toinen ratkaistava tarve ovat Rautjärven lukion opiskelijoille tarjottavat asunnot. Enimmillään tarve voi syksyllä 2022 olla jopa 10 asuntoa, mutta todennäköinen tarve on 4 – 7 asuntoa, joista osa voi toteuta soluasuntoina. Jos kysyntä jatkuu seuraavinakin vuosina, ei sopivia asuntoja ole riittävästi tarjolla. Tuominotko olisi sijainniltaan optimaalinen lukiolaisten asuintaloksi jonne koulun järjestämä asumisen tuki olisi helpointa toteuttaa.

Kuntakonsernin asuntojen vuokrauksen siirto Rautjärven Vuokratalot Oy:lle on valmistelussa, jossa on ilmennyt, että kuntakonsernin asuntojen vuokrauksessa ei ole yhtenäisiä perusteita ja kunnan suoraan omistamien asuntojen kannattavuus vaihtelee merkittävästi, jolloin kunnan ja Vuokratalot Oy:n välisen sopimuksen hinnoittelu on vaikeaa.

Ennen vuokrauksen siirtoa tulisi kaikille kuntakonsernin asunnoille määritellä tavoitevuokrataso yhtenäisin perustein.

Sekä Tuominotkon kiinteistön jatkokäytöllä ja kuntakonsernin vuokratasolla on merkittävä vaikutus Rautjärven Vuokratalot Oy:n talouteen, joten on tarpeen saada myös yhtiön hallituksen näkemys toimenpiteiden vaikutuksesta ja tarkoituksenmukaisuudesta.

Esittelijä

Kunnanhallitus

Päätösehdotus

Kunnanhallitus pyytää Rautjärven Vuokratalot Oy:n arviota Simpeleen alueen yksioiden tarpeesta ja esitystä Tuominotkon tulevaisuudesta sekä kuntakonsernin asuntojen tavoitevuokratasojen määrittelystä ja kunnan omistamien asuntojen jälleen vuokrauksen edellytyksistä 27.5.2022 mennessä.

Edelleen kunnanhallitus antaa elinympäristöpalveluille tehtäväksi selvittää Haapalan palveluasuntojen toteuttamisen edellyttämät muutostyöt sekä alustava kustannusarvio 27.5.2022 mennessä.

Päätös

Hyväksyttiin.

Kh 06.06.2022 § 97

Valmistelija

Harri Anttila, kunnanjohtaja
p. 0400 559 034, harri.anttila@rautjarvi.fi

Saatujen selvitysten perusteella lukion oppilaille tarvittava asuntojen määrä voi vaihdella 10 – 20 välillä. Noin puolet opiskelijoista toivoo yksiotä soluasumisen sijaan. Tällä opiskelijamäärällä ei Tuominotkon eli Ilmarinkatu 18 kerrostalon käyttöaste vielä nouse tasolle, jolla rakennuksen ylläpito tai peruskorjauksen jatkaminen olisi kannattavaa.

Simpeleellä on Rautjärven Vuokratalot Oy:llä, Rautjärven kunnalla sekä yksityisillä vuokranantajilla riittävästi huoneistoja, jolla vuokra-asuntotarve voidaan kattaa. Lukuvuoden 2022-2023 osalta on kuitenkin aikataulusyistä

vaikea osoittaa sopivia asuntoja, joten toimeenpanoa voi olla tarpeen lykätä vuoteen 2023.

Rautjärven Vuokratalot Oy:n hallitus käsitteli kunnanhallituksen lausuntopyyntöä 24.5.2022 § 6 ja päätti esittää, ”että Ilmarinkatu 18 poistetaan käytöstä, joka on huomioitu kunnan kiinteistöpoliittisessa ohjelmassa, ja puretaan erikseen sovittavalla aikataululla.

Lisäksi valmistellaan vuokrankorotussuunnitelmaa, joka johtaa vuoden 2026 mennessä kohdekohtaisesti nollatulokseen.”

Vallitsevassa vuokra-asuntojen ylitarjontatilanteessa kuntakonsernin etu on leikata asuntojen määrää, jolla varmistetaan riittävä asuntojen käyttöaste ja kustannukset kattava vuokrataso, jolloin käyttöön jäävien asuntojen vuokrilla voidaan kattaa välttämättömät korjaukset.

Haapalan nykyisestä kahdeksasta asuinhuoneesta on mahdollisuus tehdä neljä vaatimukset täyttävää esteetöntä palveluasuntoa. Muutostöiden kustannus olisi noin 80.000 euroa ja vuokratuotto noin 20.500 euroa vuodessa eli investoinnin takaisinmaksuajaksi muodostuu noin 4 vuotta.

Haapalan muutostöiden riskinä on, että Eksoten kanssa tehty vuokrasopimus hoitokeskuksen tiloista on mahdollista irtisanoa 12 kk:n irtisanomisajalla. Toisaalta tilojen ottaminen käyttöön parantaisi neuvotteluasemaa, kun kiinteistön yhtiöittämisen ja/tai myymisen yhteydessä neuvotellaan uusi vuokrasopimus hyvinvointialueen kanssa siirtymäkauden jälkeen. Kunnalla on lakiin perustuva velvollisuus yhtiöittää kunnan toimintaan liittymättömien kiinteistöjen vuokraus viimeistään vuonna 2026.

Rautjärven kunnalta on suunniteltu siirtyväksi 24 osakehuoneistoa tai kerrostaloasuntoa Rautjärven Vuokratalot Oy:n vuokrattavaksi. Näiden asuntojen vuotuiset hoitovastikkeet ja -kulut olivat vuonna 2021 61.712 euroa ja laskennalliset poistot 41.132 euroa sekä hallintokulut 18.126 euroa eli kunnan omakustannus oli 119.624 euroa. Vuokratuottoa asunnoista saatiin 75.561 euroa (käyttöaste 64 %). Vuosi 2021 oli kuitenkin poikkeuksellinen. Nyt käyttöaste on nousemassa noin 90 prosenttiin.

Laskennallinen vuokratuotto 90 % käyttöasteella näistä 24 huoneistosta nykyvuokratasolla on 117.910 euroa, joka ei kata kaikkia hallintokuluja. Kun laskennassa otetaan huomioon myös sidotulle pääomalle 3 % tuotto 16.052 €, niin kunnan omistamien vuokra-asuntojen vuokria tulisi korottaa keskimäärin 16 % eli 1,25 €/m²/kk vuoden 2021 tasosta, jolloin jälleen vuokraus olisi myös Rautjärven Vuokratalot Oy:lle kannattavaa.

Korotuksen jälkeen kunnan huoneistojen vuokrataso olisi sama kuin vuokratalojen rivitaloasunnoissa.

Esittelijä

Kunnanhallitus

Päätösehdotus

Kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle, että valtuusto toteaa, että Tuominotkon asuintalon säilyttämiselle ei ole taloudellisia perusteita, ja hyväksyy rakennuksen purkamisen Rautjärven Vuokratalot Oy:n päättämässä aikataulussa.

Jatkovalmisteluohjeena kunnanhallitus hyväksyy, että Haapalan muutostöiden osalta tulee neuvotella Etelä-Karjalan hyvinvointialueen kanssa ja investointi otetaan huomioon vuoden 2023 talousarviossa, jos se

voidaan ottaa mukaan hoitokeskuksen vuokrasopimukseen niin, että kiinteä sopimusaika on vähintään viisi vuotta.

Rautjärven Vuokratalot Oy:n hallituksen päättämässä vuokrankorotussuunnitelmassa tulee määritellä myös tavoitevuokran taso Rautjärven kunnan omistamille asuinhuoneistoille, jonka pohjalta voidaan määritellä niiden välivuokrauksen perusteet.

Päätös Hyväksyttiin.

Kv 13.06.2022 § 20
194/10.03.02.01/2021

Valmistelija Eija Hämäläinen, hallintojohtaja
p. 040 354 0292, eija.hamalainen@rautjarvi.fi

Esittelijä Kunnanhallitus

Päätösehdotus Kunnanvaltuusto toteaa, että Tuominotkon asuintalon säilyttämiselle ei ole taloudellisia perusteita, ja hyväksyy rakennuksen purkamisen Rautjärven Vuokratalot Oy:n päättämässä aikataulussa.

Päätös Hyväksyttiin.