



## Pyhäjoen kunnan asuntopoliittinen strategia 2020

Pyhäjoen valtuusto on 28.5.2010 hyväksynyt maankäyttöstrategian 2011-2025 ja maankäytön toteuttamisohjelman 2011-2025.

Toteutettavaksi on valittu Maankäytön toteuttamisohjelmassa oleva Kasvuvoima -kehityskuva (KK1, Kasvuvoima), jonka mukaan: "Vuonna 2025 Pyhäjoki on 4.350 asukkaan kunta, johon rakennettu ydinvoimalaitos on tuonut runsaasti uusia asukkaita, vaurautta ja toimeliaisuutta. Pyhäjoki on hyvä paikka asua ja yrittää tarjoten asukkailleen ja kunnassa vierailleille laadukkaan elinympäristön, hyvät ja helposti saavutettavat peruspalvelut sekä runsaasti virkistysmahdollisuuksia."

### Nykytilanne

Pyhäjoen kunnassa on 31.7.2015 asukkaita 3.252 (1.1.2015 / 3.291).

Kunnan omistuksessa on 1.9.2015 suoraan 72 asuntoa (sis. 8 kpl osakkeita, joista ostopäätös) ja Kiinteistö Oy Hourunkosken kautta 92 asuntoa, yhteensä 164 kpl.

Kunnan asunnot ovat valmistuneet 1971-2007 (Vanhantien vuokratilat 1886) ja Kiinteistö Oy Hourunkosken asunnot 1987-2011.

Vuokrataso kunnan asunnoissa 2,65-8,89 €/m<sup>2</sup> ja Kiinteistö Oy Hourunkosken asunnoissa 6,55-12,41 €/m<sup>2</sup> (liite 1).

Nykytilaa on kuvattu 5.5.2014 pidetyn asuntopäivän muistiossa (liite 2).

### Strateginen päämäärä vuoteen 2020

Kunta luopuu asuntopäivän muistiossa mainituista kohteista suunnitellun mukaisesti siten, että myydessään vanhan rakennuksen tontteineen perustettavalle asunto-osakeyhtiölle, kunta sitoutuu ostamaan yhtiön tavantasaisten uusista asunto-osakkeista enintään 30 %.

Kunta hankkii uusia asunto-osakkeita enintään 20 kpl. Kunta voi tarvittaessa myydä asunto-osakkeita.

Asuntovuokrausliiketoiminnasta saatavien tulojen tulee kattaa siitä aiheutuvat menot.

## VUOKRATASO 2015

### KIINTEISTÖ OY HOURUNKOSKI

Vuokra-asuntoja 96 kpl

#### Mandaatti 1, Hietatie 9 (1987, takka)

Asuntoja 8 kpl, sähkölämmitys

huoneistokoot m2	alin vuokra	ylin vuokra	ka. vuokra/m2
42 - 60	284,91	412,00	6,93

#### Mandaatti 2, Hietatie 7 (1990, puuhella)

Asuntoja 8 kpl, sähkölämmitys

huoneistokoot m2	alin vuokra	ylin vuokra	ka. vuokra/m2
43 - 63	301,60	426,83	7,01

#### RT 2, Ylimattilantie 2 (1989, puuhella osassa)

Asuntoja 7 kpl, sähkölämmitys

huoneistokoot m2	alin vuokra	ylin vuokra	ka. vuokra/m2
41 - 55,5	284,31	375,34	6,98

#### RT 3, Mäkitie 2 A - B, (1992, ei takkoja)

Asuntoja 8 kpl, sähkölämmitys

huoneistokoot m2	alin vuokra	ylin vuokra	ka. vuokra/m2
43 - 53	309,59	375,89	7,09

#### RT 4, Peltotie 4 (1997, takka)

Asuntoja 9 kpl, sähkölämmitys

huoneistokoot m2	alin vuokra	ylin vuokra	ka. vuokra/m2
43 - 58,5	303,35	413,37	7,14

#### RT 5, Peltotie 6 (1999, takka)

Asuntoja 9 kpl, sähkölämmitys

huoneistokoot m2	alin vuokra	ylin vuokra	ka. vuokra/m2
43 - 82	308,43	588,78	7,20

#### RT 6, Mäkitie 2 C (2002, takka)

Asuntoja 5, sähkölämmitys

huoneistokoot m2	alin vuokra	ylin vuokra	ka. vuokra/m2
43 - 73	342,94	582,20	7,99

#### Pyhäjoen kunnan asunnonhankinta, Hietatie 3 (1990)

Asuntoja 8 kpl, sähkölämmitys

huoneistokoot m2	alin vuokra	ylin vuokra	ka. vuokra/m2
47 - 60	329,67	425,44	7,05

**RT 8, Pappilantie 4 (2005)**

Asuntoja 8, kaukolämpö

huoneistokoot m2	alin vuokra	ysin vuokra	ka. vuokra/m2
51 - 68	452,65	605,55	8,09

**RT 9, Pappilantie 6 (2006)**

Asuntoja 6, kaukolämpö

huoneistokoot m2	alin vuokra	ysin vuokra	ka. vuokra/m2
51 - 90	452,65	813,84	8,97

**RT 10, Kuntatie 3 D (2010)**

Asuntoja 8, kaukolämpö

huoneistokoot m2	alin vuokra	ysin vuokra	ka. vuokra/m2
50,4 - 70,6	549,44	772,71	10,89

**RT 11, Kuntatie 3 C (2011)**

Asuntoja 8, kaukolämpö

huoneistokoot m2	alin vuokra	ysin vuokra	ka. vuokra/m2
53 - 74	623,58	1 115,61	12,50

# PYHÄJOEN KUNTA

Vuokra-asuntoja 71 kpl

## Rivitalo I, Pormannintie 2 (1971)

Asuntoja 8, kaukolämpö

huoneistokoot m2	alin vuokra	ylin vuokra	ka. vuokra/m2
33 - 79	195,23	509,53	6,08

## Rivitalo II, Vanhatie 80 D (1972)

Asuntoja 8, kaukolämpö

huoneistokoot m2	alin vuokra	ylin vuokra	ka. vuokra/m2
33 - 63	212,35	458,64	6,78

## Rivitalo III, Koulutie 6 (1974)

Asuntoja 10, kaukolämpö

huoneistokoot m2	alin vuokra	ylin vuokra	ka. vuokra/m2
33 - 54	220,01	383,95	6,90

## Rivitalo IV, Pormannintie 4 (1977)

Asuntoja 8, kaukolämpö

huoneistokoot m2	alin vuokra	ylin vuokra	ka. vuokra/m2
59,5 - 79	394,44	541,11	6,77

## Rivitalo V, Pörkantie 1 (1981)

Asuntoja 3, öljylämmitys

huoneistokoot m2	alin vuokra	ylin vuokra	ka. vuokra/m2
35 - 55	279,68	397,71	7,41

## Vuokratalo 1, Vanhatie 80 C (1886)

Asuntoja 3, kaukolämpö

huoneistokoot m2	alin vuokra	ylin vuokra	ka. vuokra/m2
55	247,91	335,25	5,05

## Vuokratalo 2, Vanhatie 80 B (1886)

Asuntoja 3, kaukolämpö

huoneistokoot m2	alin vuokra	ylin vuokra	ka. vuokra/m2
56 - 77	148,54	362,81	4,36

## Vuokratalo 3, Vanhatie 80 A (1886)

Asuntoja 4, kaukolämpö

huoneistokoot m2	alin vuokra	ylin vuokra	ka. vuokra/m2
60 - 84	164,57	380,63	4,05

**Vuokratalo 4, Vanhatie 30 B**

Asuntoja 4, sähkölämmitys

huoneistokoot m2	alin vuokra	ysin vuokra	ka. vuokra/m2
25 - 47,5	106,55	224,03	4,67

**Keskuskoulu, Koulutie 9**

Asuntoja 4, kaukolämpö

huoneistokoot m2	alin vuokra	ysin vuokra	ka. vuokra/m2
60	259,27	301,22	4,85

**Kopiston asunnot, Erkkiläntie 15**

Asuntoja 3, sähkölämmitys

huoneistokoot m2	alin vuokra	ysin vuokra	ka. vuokra/m2
59 - 75	202,62	336,38	3,83

**Männikkö, Kalliokuja 2 (1975)**

Okt, öljylämmitys + kaikki käyttökulut

huoneistokoot m2	alin vuokra	ysin vuokra	ka. vuokra/m2
118,8 (+var. 40 + 22 m2)		405,68	3,41

**Kanavala, Soiniontie 21 (takka tai hella)**

Okt, sähkölämmitys sis. vuokraan

huoneistokoot m2	alin vuokra	ysin vuokra	ka. vuokra/m2
55		308,49	5,61

**Pirttikosken koulu, Pirttikoskentie 585**

Öljylämmitys, sähkö ja vesi sis. vuokraan

huoneistokoot m2	alin vuokra	ysin vuokra	ka. vuokra/m2
138		699,79	5,07

**Pirttikosken paritalo, Pirttikoskentie 585 (2007, takka)**

Asuntoja 2, sähkölämmitys

huoneistokoot m2	alin vuokra	ysin vuokra	ka. vuokra/m2
44 - 63	369,40	559,88	8,68

**As Oy Pyhäjoen Koulutien rivitalot, Vanhatie 78**

Asuntoja 2, sähkölämmitys

huoneistokoot m2	alin vuokra	ysin vuokra	ka. vuokra/m2
43 - 67,2	353,98	449,31	7,29

Paloasema, Vanhatie 37

huoneistokoot m2	alin vuokra	ysin vuokra	ka. vuokra/m2
32		200,46	6,26

**Vaarala, Harjulantie 2**

Okt, sähkölämmitys

huoneistokoot m2	alin vuokra	ysin vuokra	ka. vuokra/m2
32		50,71	

## ASUNTOPÄIVÄ

Aika ma 5.5.2014 klo 9 – 15

Läsnä Matti Soronen  
Pirkko Tuuttila  
Veikko Björn  
Helena Widnäs  
Tiina Tiirola  
Pauliina Vuorinen (läsnä KOyH:n asioita käsiteltäessä)

## KUNNAN ASUNNOT

Kunnan puolella olevissa kiinteistöissä ei ollut yhtään sellaista kohdetta, jota olisi kannattanut peruskorjata. Pientä ylläpitokorjausta tehdään tarvittaessa. Myyntiin päätettiin laittaa seuraavat kohteet:

<b>kohde</b>	<b>vuosi</b>
Pormannintie 2	2020 +- 2 v.
Vanhatie 80 D	2020 +- 2 v.
Koulutie 6	2020 +- 2 v. myydään mahd. nopeasti
Pormannintie 4	2020 +- 2 v.
Pörkätie 1	2016
Erkkiläntie 15	myyntiä valmistellaan – ei hintarajoitusta
Kalliokuva 2	myynnissä jo
Pirttikoskentie 585, paritalo	myydään tarvittaessa

Loput kohteet pysyvät ennallaan, kunnes asiaa tarkistetaan uudestaan. Koulutie 9:n tontti varataan mahdolliseen koulun laajennustarpeeseen.

Vanhatie 80 A, B ja C talojen käyttötarkoituksen muutosta kartoitetaan. Tehdään kuntoarvio ennen kunnallispoliittista keskustelua.

Asuntojen sähkösopimukset ovat tällä hetkellä kunnalla ja kunta laskuttaa vuokralaisia 4 kertaa vuodessa sähkönkulutuksesta. Päätettiin, että sähkösopimukset tullaan siirtämään sähköyhtiölle vuoden 2014 loppuun mennessä. Tiina ja Veikko hoitavat.

## KIINTEISTÖ OY HOURUNKOSKI

Kiinteistöt käytiin läpi kustannuspaikoittain. Kolmessa kohteessa kustannuspaikkakohtainen tuloslaskelma oli miinuksella. Kohteet olivat

Ylimattilantie 2	- 2.892,81€
Peltotie 4	- 8.473,88 €
Peltotie 6	- 2.817,84 €

Kiinteistöjen velkakirjat käytiin läpi sekä korkokulut. Useassa kohteessa kiinteistön tasearvo oli alhaisempi kuin velan määrä. Omistaja päätti suosittaa KOyH:lle velkakirjojen irtisanomista sekä lainojen kilpailuttamista. Pauliina selvittää velkakirjojen irtisanomismahdollisuudet.

Peltotie 4 ja Peltotie 6 kohteet ovat kunnan tontilla. Omistaja suosittelee tonttien lohkoamista omiksi tonteiksi.

Omistaja päätti suositella kohteisiin vuokrankorotusta. Ehdotuksena 15 %:n vuokrankorotus, joka jaksotetaan kahden vuoden ajalle 2 x 7,5 %. Tiina tekee laskelmat siitä, kuinka vuokrankorotus vaikuttaa vuokriin.

Päätettiin myös suositella indeksien muuttamista yhtenäisiksi kaikissa kiinteistöissä. Tällä hetkellä käytössä on 4 erilaista indeksiä, joka kannattaa vuokrankorotuksen yhteydessä muuttaa kaikille kiinteistönhoidon ylläpidon kokonaiskustannusindeksiksi 500:100 4. neljännes.

## **STRATEGIA**

Tällä hetkellä **kunnan** hallinnassa on **18 kiinteistöä**, joissa huoneistoja yhteensä **71 kappaletta** (kunta omistaa kaksi huoneistoa ulkopuolisesta kiinteistöstä, laskettu kuitenkin kiinteistöihin mukaan).

**KOyH** hallinnassa on **13 kiinteistöä**, joissa huoneistoja yhteensä **96 kappaletta**.

Kunta ja KOyH yhteensä **167 huoneistoa**.

Huoneistoissa asuu noin 225 vuokralaista (KOyH 139 hlöä ja kunta 86 hlöä, vuosi 2013).

### **Tavoitteena vuoteen 2020 mennessä:**

Luovutaan	n. 67 huoneistoa
Pidetään	n. 100 huoneistoa
hankitaan uusia	n. 20 huoneistoa (viidestä (5) annettu jo sitoumus) n. 3 – 4 asuntoa / v.

Muistion kirjoitti 22.5.2014

Tiina Tirola