

UURAISTEN KUNNAN VUOKRA-ASUMISEN KEHITTÄMISSUUNNITELMA 2025 – 2030



Johdanto

Uuraisilla Aravavuokra-asunnoista vastaa Uuraisten Vuokratalot Oy, joka on kunnan 100% omistama tytäryhtiö ja osa kuntakonsernia. Yhtiö on perustettu 1990- luvun alussa, jolloin yhtiö vastasi sekä vuokra-asuntojen isännöinnistä että kiinteistönhoidosta. 2012 kiinteistöhuolto siirrettiin kunnan teknisen toimen hoidettavaksi ja isännöinti kilpailutettiin vuonna 2013. Sen jälkeen vuokrataloyhtiöllä ei ole ollut omaa henkilöstöä vaan palvelut on ulkoistettu. Loppuvuonna 2019 kiinteistöhoitosopimus tehtiin uudelleen kunnan teknisen toimen kanssa ja palvelujen ostaminen ulkopuoliselta toimijalta lopetettiin.

Uuraisten kunnan vuokra-asumisen tarpeet ja tavoitteet ovat muuttuneet vuosikymmenten aikana. Kunnan väkiluvun kasvaessa myös vuokra-asuntojen kysyntä kasvoi ja käyttöaste on ollut parhaimmillaan lähellä 100%. Covid-19 pandemia mullisti asuntomarkkinoita Jyväskylässä ja sen ympäristökunnissa. Lisäksi Jyväskylässä on viime vuosien aikana valmistunut suuri määrä vuokra-asuntoja sekä julkisella että yksityissektorilla. Tämä on vaikuttanut radikaalisti asuntojen kysyntään Uuraisten kunnan alueella. Koronan jälkeen käyttöaste ei ole palautunut ennalleen. Lisäksi KELAn vaatimukset asuntojen koon suhteen ovat tiukentuneet ja KELA on kehottanut asiakkaita muuttamaan pienempiin asuntoihin. Uuraisilla vuokra-asunnot ovat pääsääntöisesti kaksioita. Nykyisin asukkaat haluaisivat vuokrata yksiön, joita ei ole saatavissa.

Kehittämissuunnitelman tavoitteena on kartoittaa ne toimenpiteet, joilla Uuraisten Vuokratalot Oyn hallinnoimat vuokra asunnot pidetään kilpailukykyisenä vaihtoehtona yksityisen sektorin vuokramarkkinoiden kanssa ja asuntojen kunto pidetään hyvänä kustannustehokkaasti. Näin mahdollistetaan kohtuuhintainen ja laadukas vuokra asuminen Uuraisten kunnassa, jonka strategiassa painotetaan kestävää kasvua ja asuinviihtyvyyden parantamista. Kunta tavoittelee asukasmäärän ja palveluiden kasvattamista sekä asumisen viihtyisyyden lisäämistä osana kokonaisvaltaista strategiaa kohti vuotta 2030. Tämä voi tarkoittaa uusia asumisen kehittämishankkeita, erityisesti vuokra-asumisessa, jotta kuntalaisille ja uusille asukkaille tarjotaan sopivia vaihtoehtoja asuntotarpeiden täyttämiseksi.

Tulevat toimenpiteet voivat myös liittyä asuinalueiden kehittämiseen ja palveluiden parantamiseen, osana kunnan yleistä strategiaa, joka keskittyy kestävään kehitykseen, digitalisaation hyödyntämiseen sekä yhteisöllisyyden vahvistamiseen.

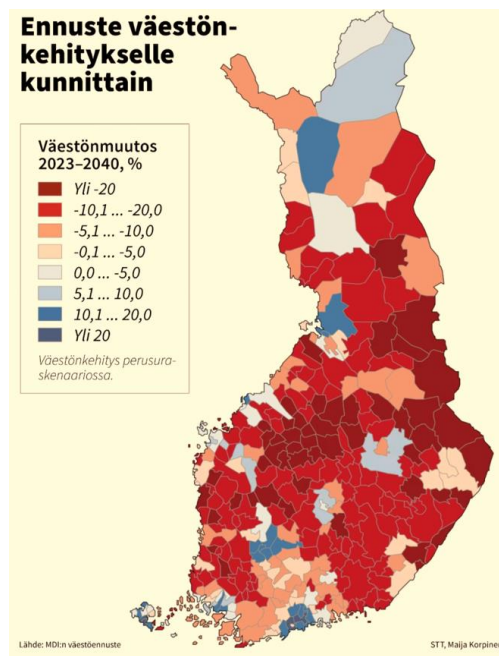
Kuntakonsernin toimintaa ohjaa valtuustoon 13.12.2021 hyväksymä Uuraisten kunnan strategia 2030, mikä on tarkoitettu toteutettavaksi. Visiomme on olla KESTÄVÄLLÄ KASVU-URALLA. Uurainen on poikkeuksellisesti ollut lähes koko 2000 –luvun kasvukunta ja väestörakenteemme on hyvä ja visiomme on päästä takaisin kasvu-uralle. Vuonna 2023 väestökehitys lähti orastavaan kasvu-uraan. Arvojamme ovat inhimillinen, hyväntuulinen ja uudistuva. Kuntaorganisaation toimintaa kehitämme sujuvaksi. Rakennamme viihtyisää, hyvinvoivaa ja kestävää Uuraista. Ja viestimme tarinoita #sujuvalta ja #viihtyisältä Uuraisilta.

Toimintaympäristö

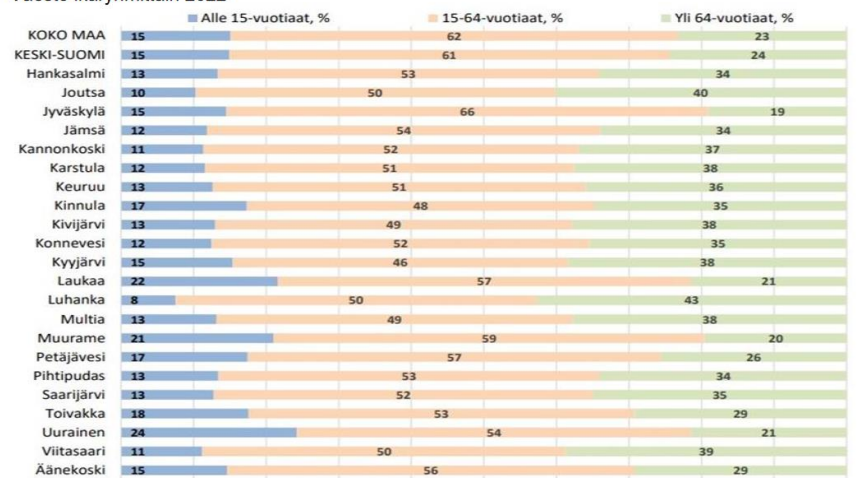
Uurainen on kasvava noin 3600 asukkaan kunta keskellä Suomea. Varsinkin lapsiperheiden suosima Uurainen tarjoaa asukkailleen puhtaan luonnonläheisen ja turvallisen elinympäristön hyvien liikenneyhteyksien äärellä. Kunnan omalla alueella olevan palvelutarjonnan lisäksi Jyväskylän ja Äänekosken läheisyys tuo laajan määrän palveluita asukkaidemme helposti saavutettavaksi.

Väestö ja työpaikkakehitys

Uuraisten kunnan väkiluvun kehitys on jatkunut pitkään positiivisena. Kuitenkin vuonna 2020 suunta kääntyi alaspäin. Vuonna 2023 väkiluku kääntyi jälleen kasvuun.



Väestö ikäryhmittäin 2022



Lähde Keski-Suomen liitto, väestörakenne

Työpaikat

Vuonna 2021 Uuraisten työpaikkaomavaraisuus oli 59,1 %. Tämä tarkoittaa, että hieman yli puolet kunnan asukkaista työskentelee kunnan sisällä, kun loput työskentelee muissa kunnissa, kuten Jyväskylässä.

Vuonna 2023 yritystoiminnassa Uuraisilla esiintyi muutoksia. Kuntaan perustettiin tasaisena virtana uusia pieniä yrityksiä ympäri vuoden. Vuonna 2023 alueelle rekisteröitiin pääasiassa rakennus- ja palvelualan yrityksiä.

Uuraisten kunnassa työpaikat ovat jakautuneet useille eri toimialoille. Kunta on erittäin merkittävä työllistäjä. Vuoden 2023 tiedoissa merkittäviä työnantajia ovat muun muassa sivistys- ja vapaa-aikatoimi, tekninen toimi, sekä yleishallinto. Esimerkiksi sivistys- ja vapaa-aikatoimessa työskentelee 153 henkilöä, kun taas teknisen ja ympäristötoimen työntekijöiden määrä on 38. Uuraisten kunnan henkilöstömäärä on laskenut vuoden 2023 aikana johtuen sote-uudistuksesta, jonka myötä sosiaali- ja terveyspalvelut siirtyivät Keski-Suomen hyvinvointialueen hoidettaviksi.

Vuokra-asuntokanta

Vuokra-asunnoista vastaa **Uuraisten Vuokratalot Oy**, joka on kuntakonserniin kuuluva kunnan kokonaan omistama tytäryhtiö. Yhtiöllä on 134 rivitalovuokra-asuntoa kunnan keskustassa tai sen välittömässä läheisyydessä.

Uuraisten kunta on omistajana asettanut tytäryhtiölleen seuraavia tavoitteita:

- yhtiötä on hoidettava tehokkaasti ja taloudellisesti. Omistajalle on esitettävä toimintaan suunnitteilla olevat olennaiset muutokset ennen niiden toteuttamista
- yhtiön tulee raportoida toiminnastaan kunnanhallitukselle puolivuositain
- Yhtiön talous tulee olla tasapainossa. Yhtiö toimittaa kunnanhallitukselle seuraavan vuoden talousarvioehdotuksen 31.10 mennessä
- asuntojen käyttöaste tulee olla vähintään 95% (ei ole toteutunut covid-19 pandemian jälkeen)
- Pidetään asianmukaisessa kunnossa
- elinkeinoelämän ja sosiaalitoimen tavoitteet pyritään sovittamaan asuntoasioiden tavoitteisiin
- tasapainoiset vuokra asuntomarkkinat, jolloin asuntoja on riittävästi saatavilla mutta ei tyhjillään
- hankinnat tehdään yhteistoiminnassa kunnan kanssa ja noudatetaan yleisiä konsernin hankintaohjeita
- asukkaille ja palvelujen käyttäjille tiedotetaan yhtiön palveluista riittävästi.

Uurastupa on kehitysvammaisille- ja erityisen tuen tarpeessa oleville aikuisille suunnattu palveluasumisen yksikkö, joka koostuu 13 asunnosta ja yhteisistä tiloista. Uurastupa tarjoaa tukea, ohjausta ja hoidollista huolenpitoa eri tasoisen tuen tarpeessa oleville asiakkaille.

Kyseessä on valtion Arava-korkotukilainoituksella rakennettu vuokra-asuntokohde (ns. ARA-kohde), jonka asukasvalintoja ohjaavat kunnittain vaihtelevat varallisuusrajat, hakijan tulot sekä

asunnontarpeen kiireellisyys. Etusijalla asiakasvalinnassa ovat kiireellisessä asunnon tarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijat.

Rivikuukka on Uuraisten Vanhuspalveluyhdistys ry:n omistama ikääntyneille tarkoitettu vuokratalo, jossa on 21 vuokra-asuntoa.

SOTE-uudistuksessa **Kuukankodin palvelukeskuksen** ikääntyneiden asumispalvelut siirtyivät Keski-Suomen Hyvinvointialueelle.

Kuukankodin palvelukeskus tarjoaa asumispalveluita ikääntyneille henkilöille.

- Rinteelä (16 ympärivuorokautisen asumisen paikkaa, 3 laitoshoitopaikkaa)
- Pienryhmäkoti Koivula (3 ympärivuorokautisen asumisen paikkaa)
- Ketterä (4 ympärivuorokautisen asumisen paikkaa, 10 lyhytaikaispaikkaa, 1 laitoshoitopaikka).

Uuraisten kunta omistaa lisäksi vuokrattavia asuntoja muun muassa kiinteistö Oy Uuraskodossa, Kiinteistö Oy Uuraisten unelmassa, koulukeskuksella ja Kynnämöisillä.

Kunnassa on myös jonkin verran **yksityisten ja seurakunnan omistamia vuokra-asuntoja**.

Tarvetta uudisrakentamisen ei kuntakeskuksessa tällä hetkellä ole. Toiveita uudisrakentamisen on esitetty Kangashäkin/Hirvaskankaan alueelle. Mutta todellista tarvekartoitusta ei kuitenkaan ole tehty. Kuntakeskuksen alueella voisi varautua asukkaiden ikääntymiseen remontoimalla jo olemassa olevaa asuntokantaa esteettömäksi.

Asuntojen kunto, tehdyt peruskorjaukset ja tuleva peruskorjaustarve

Uuraisten Vuokratalot Oyn kiinteistökanta on rakennettu pääosin 1980 – 1990 -luvulla. Kaikki kiinteistöt ovat rivitaloja.

Asuntoihin on tehty peruskorjauksia seuraavasti:

Kohde	Vuosi	
Iltala, Rinnetie 1	1995	
	2024	käyttövesiputkien saneeraus
Nevatie 2 A, B ja C	2004	
Rivimansikka, Mansikkamäentie 1	1996/2006	
Vanha Rivitalo, Mansikkamäentie 10	1995	
Mansikkamäentie 22	2020	Tiilikaton pinnoitus
	2024	Lämminvesivaraajat

Asuntojen kokonaisvaltaisia peruskorjauksia eli niin kutsuttuja linjaremontteja em. lisäksi ei ole tehty. Yksittäisiä asuntoja on remontoitu tarvittaessa asukkaiden vaihtuessa niin kutsuttuna ylläpito

korjauksina. Kokonaisvaltaisen kuntokartoituksen tekeminen on ollut pitkään suunnitelmissa. Vuokrataloyhtiön hallitus on nyt päättänyt toteuttaa kartoituksen ulkopuolisen asiantuntijan toimesta.

Investoinnit aikajaksolla 2019-2024 ovat kohdistuneet pääsääntöisesti energiansäästöratkaisuihin. 2019 asennettiin öljylämmityskohteisiin Nevatielle ja Oskarintielle hybridilämmitys. 2021 uusittiin pihavalaistusjärjestelmä kaikissa kohteissa. Ja vuonna 2022 tehtiin kaukolämpökohteissa lämmönjakokeskusten uusinta sekä hankittiin Teuvontielle vesi-ilmalämpöpumppu sähkölämmityksen tueksi. Kaikki investoinnit on tehty vuokrausmallilla. Vuokrasopimuksen päätyttyä laitteistot siirtyvät yhtiön omistukseen.

Asuntojen käyttöaste

Asuntojen taloudellinen käyttöaste oli 2023 lopussa 90,2%. Käyttöaste toukokuussa 2024 oli 88,8%. Käyttöasteen kehittymistä tulee edelleen seurata tiiviisti ja vaikutuksia yhtiön talouteen tarkastella kriittisesti. Mahdollista asuntokannan pienentämistä on harkittava vakavasti ja selvitettävä mm. mahdollisuus saada ARA:ta purkuavustusta. Sekä yhtiön että kuntakonsernin on aloitettava keskustelu siitä, mitkä ovat ne kiinteistöt, joista mahdollisesti ensimmäiseksi luovutaan.

Asuntojen sijainti suhteessa palveluihin

Uuraisten Vuokratalot Oyn asunnot sijaitsevat keskustaajama-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä. Uuraisille on 2024 avattu uusi S-market, jonka sijainti muutti keskustan painopistealuetta palvelujen osalta.



Yhtiön taloudellinen tilanne

Uuraisten Vuokratalot Oyn taloudellinen tilanne on tällä hetkellä heikohko. Maksuvalmius on heikko ja se vaatii välittömiä toimenpiteitä. Lainan lyhennysten ja korkojen vaatima rahamäärä on kasvanut ylitse yhtiön sietokyvyn ja tulo-rahoitus ei riitä vieraan pääoman kuluihin ja lyhennyksiin.

Tilikauden aikana 2023 on peritty vuokria 751 278,26 € ja käyttökorvauksia 69 050,39 €.

Tilinpäätöksessä on tehty suunnitelmanmukaisia poistoja 169 530,63 €. Tilikauden aikana lyhennettiin pitkäaikaisia lainoja 253 643 €, kun taas lyhytaikainen vieraspääoma kasvoi 71931 €.

Tavoitteet ja toimenpiteet

Vuokra-asumisen kehittäminen

Vuokra asumisen kehittäminen Uuraisten kunnassa tulee nostaa poliittiseen keskusteluun. Kuntakonsernin tulee ottaa kantaa siihen, miten vuokra-asumista kehitetään ja tehdä strategiset päätökset. Näiden päätösten toteutukseen tulee varata riittävät taloudelliset- ja henkilöresurssit. Päätöksenteossa tulee muistaa kaksi olennaista seikkaa: vuokrataloyhtiöllä ei ole omaa henkilöstöä eikä kehittämistyöhön kustannuksia voida kattaa tulo-rahoituksella. Jo edellisessä vuosille 2014-2020 tehdyssä kehittämissuunnitelmassa todettiin, että tähän asti toiminta on ollut lähinnä ”tulipalojen sammuttelua” ja taloudellisen tilanteen kanssa tasapainoilua. Jatkossa myös tulee etsiä uusia keinoja rahoitus pohjan vahvistamiseksi.

Mikäli uudisrakentamista harkitaan, on ensisijaisen tärkeää miettiä rakennusten sijainti ja se, miten mahdollisesti kuntakeskuksen ulkopuolella sijaitsevan kiinteistön hoitaminen tapahtuu rakennuksen valmistumisen jälkeen.

Omistajaohjaus

Uuraisten Vuokratalot Oyn toimintaa ohjaa omistajana Uuraisten kunta. Kuntakonsernin konserniohjeet koskevat myös tytäryhtiötä. Kunnanhallitus antaa tytäryhtiöiden yhtiökokous edustajille ohjeita päätöksentekoa varten. Ohjeistus liittyy mm. Hallituksen jäsenten valintaan, tilintarkastajan valintaan, toiminnan olennaiseen laajentamiseen tai supistamiseen, yhtiöjärjestyksen tai sääntöjen merkittävää muuttamiseen tai poikkeuksellisen merkittäviin investointeihin. Uuraisten kunta ja sen tytäryhtiöt suunnittelevat yhteistyötä ja kehittämistä konserniohjaus työryhmässä. Uuraisten Vuokratalot Oyn toimitusjohtaja on veloitettu raportoimaan kunnanhallitukselle puolivuositain. Kunnanvaltuusto hyväksyy vuosittain tytäryhtiöille asetetut tavoitteet ja niitä seurataan tilinpäätöksen avulla.

Kuntalaki mahdollistaa edelleen lainoituksen ja takaukset kunnan tytäryhtiöille. Kunta ei omille varoille korkoa vuosina 2014-2039 Uuraisten Vuokratalot Oyltä osana valtion konttorin kanssa tehtyjä maksujärjestelyjä.

Kehittämiskohteena ikäihmisten vuokra-asuminen

Yli 65 vuotiaiden osuus kasvaa myös Uuraisilla tulevina vuosina ja vuosikymmeninä. Ikäihmisten yhteisöllinen palveluasuminen on syytä nostaa omaksi kohdakseen vuokra-asumisen kehittämisessä.

Vuokrataloyhtiöllä on taustaa toiminnalle, sillä osa asunnoista on nykyisellään kohdennettu iäkkäille, vaikkakin ko.asunnot eivät sinänsä ole yhteisöllisen senioriasumisen kriteerien mukaisia.

Kuntakonsernissa on perusteltua muodostaa tiivis kehittämisryhmä, missä otettaisiin huomioon kokonaisuus, huomioiden erityisesti ikäihmisten asumisen kehittämistarpeet ja Keski-Suomen hyvinvointialueelle vuokrattujen palvelukeskuksen tilojen yhtiöittämisvelvoite.