

Kokkolan kaupunki
Kaupunginvaltuusto

Valtuustoaloite / Vuokra-asuntoja Marinkaisiin

Kokkolan Vuokra Asunnot Oy:n lausunto

Valtuutettu Mauri Lahti on esittänyt kaupunginvaltuustossa 12.6.2023 § 68 seuraavan valtuustoaloitteen: ”Kokkolan lisääntyvä ja kasvava teollistuminen tulee tarvitsemaan yhä enemmän työvoimaa ja sitä myöden asuntojen tarve myös kasvaa. Moni haluaisi asettua myös kaupunki keskusten ulkopuolelle maaseudulle. Marinkainen hyvän sijaintinsa 15 minuutin ajomatkan päässä kanta kaupungista kysellään jatkuvasti olisiko vuokra asuntoja mutta niiden puute estää muuttamasta kylälle. Aloitteessa esitetään, että kaupunki ryhtyy tositoimin edesauttamaan lisäasuntotuotannon saamiseksi kylälle.” Tehdystä valtuustoaloitteesta pyydetään Kokkolan Vuokra Asunnot Oy:n lausuntoa. Lausunnossa tulisi käydä ilmi, mikä on Marinkaisten vuokra-asuntojen nykytila ja tarve sekä Kokkolan Vuokra Asuntojen näkemys asiaan. Yhtiö lausuu omalta osaltaan aloitteesta seuraavaa:

Kokkolan Vuokra Asunnot Oy omistaa Marinkaisissa 7 asuinvuokrataloa, joissa on yhteensä 58 vuokra-asuntoa. Näistä kolme vuokrataloa (28 asuntoa) on aravarajoitusten alaisia, loput kohteet ovat vapaarahoitteisia. Vuokratalot on rakennettu vuosien 1977–2002 välillä; vanhimmat vuokratalot sijaitsevat osoitteissa Sysimetsäntie 15 ja Aapunkarintie 5 ja uusimmat Lankilan alueella. Osoitteissa Aapunkarintie 5 ja Singontie 3 toimii kaupungin ryhmäperhekodit.

Marinkaisissa sijaitsevien kiinteistöjen vuokrausasteet olivat vuonna 2022 välillä 82,7–100 % ja kuluvan vuoden aikana välillä 74,3–100 %. Aapunkarintie 5 ja Lankilan alue ovat suosituimpia alueita ja näissä kohteissa vuokrausasteet ovat yleensä korkeita. Sysimetsäntie 15 ja Niementie 5/Singontie 1 kohteissa vuokrausasteet ovat jääneet useana vuonna tyydyttäväksi eikä hakijoita ole. Lokakuun alussa Marinkaisissa oli neljä vapaata asuntoa; kolme kaksiota ja yksi yksiö. Yksiö on ollut tyhjillään jo 7 kk.

Yhtiön vuokranmäärityskohteista on vuodesta 2017 alkaen laadittu kiinteistökohtaiset jälkilaskelmat. Niiden perusteella voidaan osoittaa, saadaanko kerätyillä vuokratuotoilla katettua kohteen hoito- ja rahoituskulut sekä kuinka paljon vuosittain kiinteistökohte tuottaa ali- tai ylijäämää. Vuosien 2022–2023 aikana kohteista on lisäksi laadittu kunnossapitosuunnitelmat. Yhtiön hallitus on kuluvan vuoden elokuussa päättänyt

kiinteistökohteiden salkuttamisesta ottaen huomioon kiinteistöjen kannattavuuden, korjaustarpeen, asuntoalueen houkuttelevuuden ja käyttöasteen. Salkutuksen avulla pyritään tekemään yhtiön kannalta tarvittavat toimenpiteet, jotta yhtiön maksuvalmius kestää jatkossakin kiinteistöjen kunnossapitotoimenpiteet sekä tulevat peruskorjaukset ja parannukset. Tällä hetkellä useat kiinteistökohteet ovat painuneet alijäämäiseksi ja kiinteistöjen korjausvelka kasvaa. Salkutuksen avulla yhtiö pyrkii toteuttamaan kaupungin tilanteeseen ja väestökehitykseen nähden järkeviä kiinteistökehittämisen toimenpiteitä. Toimilla voidaan luoda kysyntään ja tarpeeseen vastaavaa asuntokantaa sekä vaikuttaa kaupungin vetovoimaan.

Marinkaisten postinumeroalueella asui v. 2010 yhteensä 959 asukasta, vuonna 2021 asukkaita oli 860 – asukasmäärä on siten kymmenessä vuodessa laskenut 100 asukkaalla eli 10 %:lla. Lohtajalla sijaitsee tällä hetkellä 6 % yhtiön asuntokannasta – hakemuksia sen sijaan alueelle oli v. 2022 vain 1,4 %. Vuonna 2023 jätetyissä hakemuksissa Lohtajan on nimennyt hakukohteeksi parisen kymmentä hakijaa (pelkästään Marinkaisten alueelle hakijoita ei voida tilastoida). Määrä sisältää hakijat, jotka hakevat Lohtajan lisäksi myös muualle Kokkolan alueella. Hakijoiden määrä osoittaa, ettei ainakin tällä hetkellä uudelle asuntotuotannolle Marinkaisiin ole tarvetta.

Useat Marinkaisten kiinteistökohteet ovat yhtiölle tällä hetkellä kannattamattomia liian alhaisen vuokratason, tehtyjen korjaustoimenpiteiden tai heikon vuokrausasteen vuoksi. Kannattavia alueen kohteista on tällä hetkellä vain kaksi. Salkutusta koskevan päätöksenteon perusteella yhtiö on päättänyt myydä joitakin vapaarahoitteisia kiinteistöjä. Kohteiden myymisellä pyritään realisoimaan kohteet, mitkä ovat yhtiölle kannattamattomia, joissa on lähivuosina tarve mittaville korjauksille tai joihin ei löydy hakijoita. Yksi näistä kohteista on Niementie 5 / Singontie 1 Marinkaisissa. Kohde tullaan myymään vuokrattuna, joten vuokralaisia ei ole tarve irtisanoa eikä vuokra-asuntojen määrä Marinkaisten alueella vähene toimenpiteen johdosta.

Kokkolan Vuokra Asunnot Oy pyrkii tavoitteensa mukaisesti tarjoamaan kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja Kokkolan alueella ihmisten kaikkiin elämäntilanteisiin. Hakijoiden toiveet pyritään huomioimaan myös mahdollisuuksien mukaan tarjoamalla vuokra-asuntoja koko Kokkolan alueella. Kiinteistöjen kannattavuus on kuitenkin kaikilla alueilla lähtökohta. Kokkolan Vuokra Asunnot Oy toteaa lausuntonaan, ettei se näe tarvetta uudelle vuokra-asuntotuotannolle Marinkaisiin alueen väestönkehitys huomioiden – paremminkin päinvastoin, koska yhtiön omistamiin vuokra-asuntoihin ei ole riittävästi hakijoita tällä hetkellä. Mikäli hakijatilanne olennaisesti muuttuu ja uuden asuntotuotannon käynnistäminen voidaan olettaa olevan yhtiölle kannattavaa, on tarkoituksenmukaista tarkastella tilannetta uudestaan

KOKKOLAN VUOKRA ASUNNOT OY

Veli-Matti Isoaho
hallituksen puheenjohtaja

Anne Pentinmikko
toimitusjohtaja

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 2 pages before this page

Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende