



Sulkava

Vuokra-asumisen kehittämissuunnitelma 2024-2025



SISÄLLYSLUETTELO

Nykytilanne.....	3
sulkavan kunnan vuokra-asunnot	3
asuntomäärät ja vuokrausaste	3
Rakennuskannan tekninen kunto	7
taloustilanne	7
vanhustentukiyhdistyksen lopettaminen	8
kehityssuunta	9
vuokrausasteen kehityksen näkymät	9
rakennuskannan kunnossapito.....	9
uudisrakentaminen.....	9
Henkilöstön tarve	10



NYKYTILANNE

SULKAVAN KUNNAN VUOKRA-ASUNNOT

Sulkavan kunnalla on yksittäisiä asunto-osakkeita monessa eri taloyhtiössä Sulkavan keskustassa ja Lohilahdella. Sulkavan kunta on yhtiöittänyt vuokra-asuntopalvelut ja pääosin kaikki kunnan vuokra-asunnot ovat Sulkavan Vuokratalot Oy:n hallinnassa.

ASUNTOMÄÄRÄT JA VUOKRAUSASTE

Sulkavan Vuokratalot Oy:llä on yhteensä 105 asuntoa 12 eri sijainnissa. Sulkavan Vanhustentukiyhdistys ry lopetti toimintansa 1.10.2023 alkaen ja asuntomassa siirtyi Sulkavan kunnan omistukseen ja tämä käsittää 73 asuntoa 4 eri sijainnissa. Näiden lisäksi Sulkavan kunnalla on irrallisia asunto-osakkeita yhteensä 25 kappaletta 15 eri taloyhtiössä.

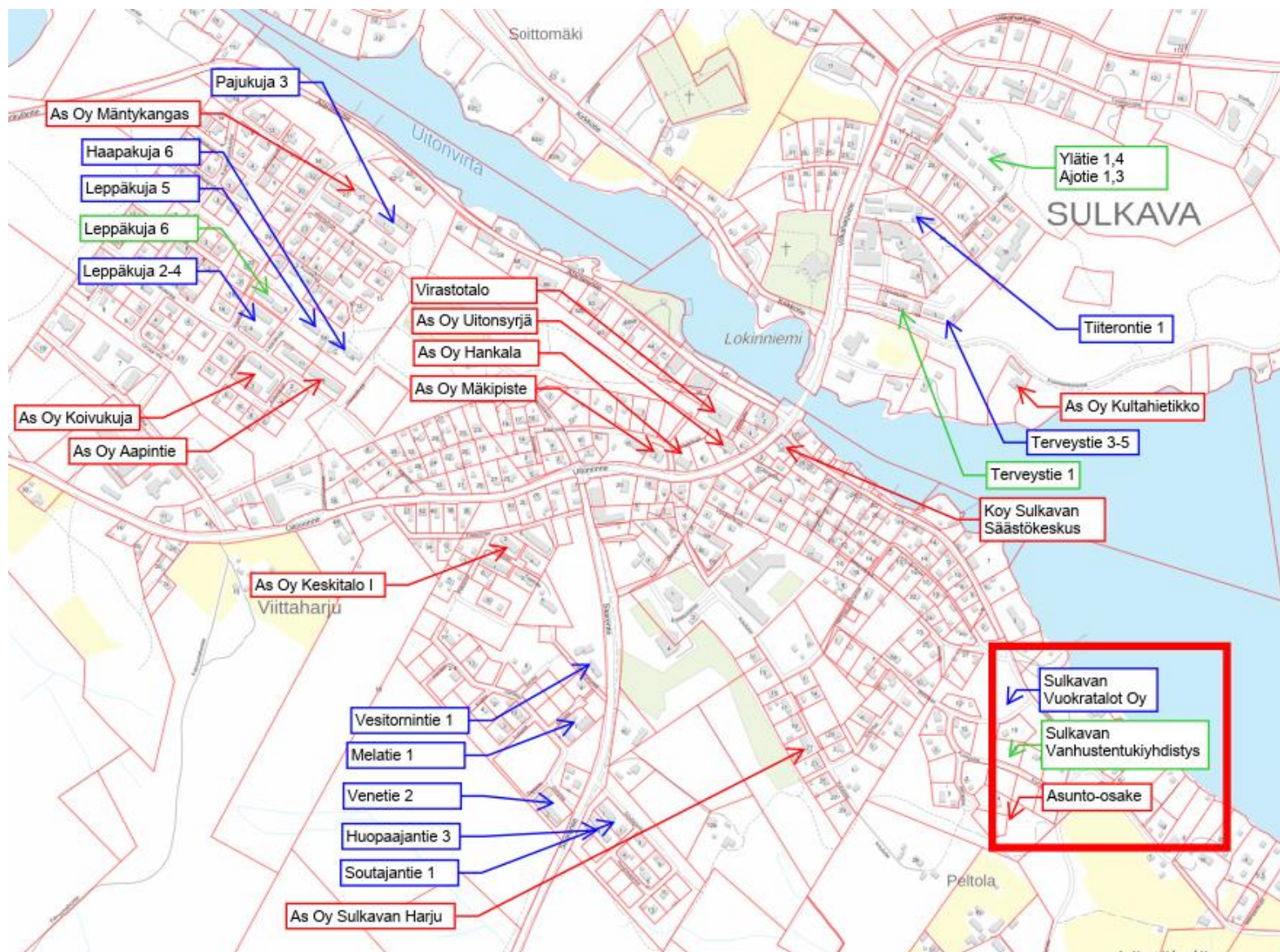
Alla esitetty taulukkoina Sulkavan kuntakonsernin omistamat asunnot ja vuokrausasteet 19.4.2024 tilanteen mukaan.

Sulkavan Vuokratalot Oy			
Kohde	Rakennusvuosi	Kohteesta	Vuokrausaste
Pajukuja 3	1986	Kaksi rivitaloa (9. asuntoa)	88 %
Vesitornintie 1	1988	Kaksi rivitaloa, toinen 2. krs (8. asuntoa)	72 %
Venetie 2	1991	Kaksi rivitaloa (8. asuntoa)	100 %
Haapakuja 6	1992	Kaksi rivitaloa (7. asuntoa)	100 %
Huopaaajantie 3	1991	Yksi rivitalo (6. asuntoa)	100 %
Soutajantie 1	1990	Kaksi rivitaloa + ak. (7. asuntoa)	75 %
Melatie 1	1995	Kaksi rivitaloa (7. asuntoa)	100 %
Terveystie 3-5	1992	Kaksi rivitaloa (10. asuntoa)	100 %
Leppäkuja 5	1987	Kaksi rivitaloa (7. asuntoa)	100 %
Leppäkuja 2-4	1979	Kaksi rivitaloa + h. rak (14. asuntoa)	74 %
Tiiterontie 1	1965	Kolme rivitaloa, h. rak + at. (16. asuntoa)	94 %
Ahvenpohjantie 10 C-D	1994	Kaksi rivitaloa (6. asuntoa)	50 %
		Yhteensä: 105 asuntoa, 12 kohdetta	88 %

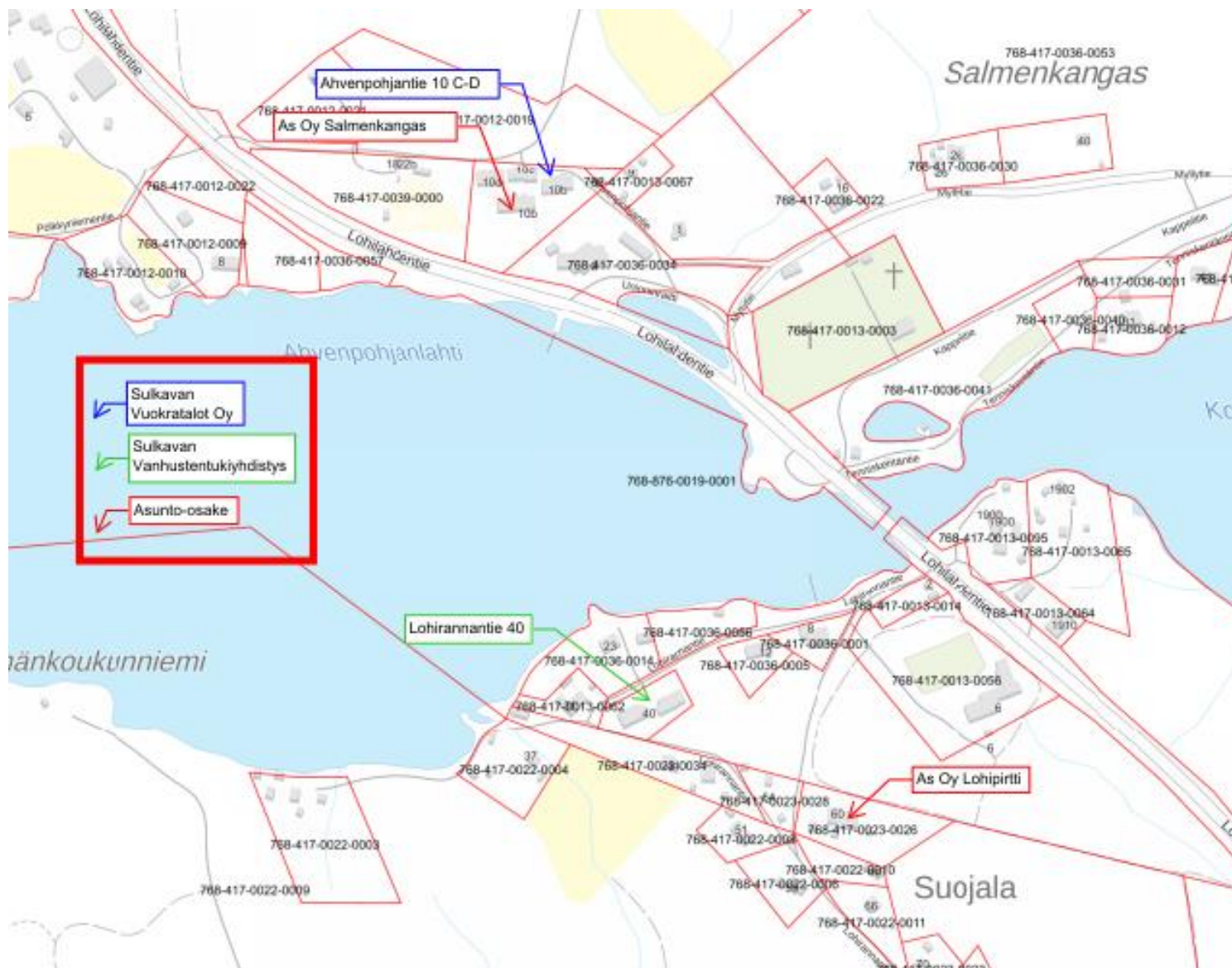
Vanhustentukiyhdistyksen asunnot			
Kohde	Rakennusvuosi	Kohteesta	Vuokrausaste
Ajotie 1	1972	Yksi rivitalo, yhteinen huoltorakennus, 10 asuntoa	72 %
Ylätie 2	1972	Yksi rivitalo, yhteinen huoltorakennus, 10 asuntoa	100 %
Ylätie 4	1977	Yksi rivitalo, yhteinen huoltorakennus, 10 asuntoa	0 %
Ajotie 3	1974	Yksi rivitalo, yhteinen huoltorakennus, 10 asuntoa	90 %
Leppäkuja 6	1983	Kaksi rivitaloa, 11 asuntoa	88 %
Terveystie 1	1988	Kolme rivitaloa, 12 rivitaloa	100 %
Lohirannantie 40	1980	Kaksi rivitaloa, 10 asuntoa	20 %
		Yhteensä: 73 asuntoa, 4 kohdetta	67 %

Asunto-osakkeet	
	Vuokrattu / asuntoja
Sulkavan keskusta	
As Oy Mäntykangas	2/2
As Oy Aapinrinne	2/2
As Oy Mäkipiste	2/2
As Oy Hankala	1/1
As Oy Keskitalo I	1/1
As Oy Sulkavan Harju	2/2
As Oy Koivukuja	1/1
As Oy Aapintie	1/1
As Oy Kultahietikko	4/4
Koy Sulkavan säästökeskus	1/1
Kauppatie 1, virastotalo	3/3
Lohilahti	
As Oy Salmenkangas	1/1
As Oy Lohipirtti	1/1
Helsinki	
As Oy Kivipuro Bostads Ab	1/1
As Oy Helminkatu 8	1/1
Yhteensä asuntoja	25
Yhteensä taloyhtiöitä	15





Kuva 1. Sulkavan kunnan vuokra-asuntojen sijainti Sulkavan taajamassa



Kuva 2. Sulkavan kunnan vuokra-asuntojen sijainti Lohilahdella

RAKENNUSKANNAN TEKNINEN KUNTO

Edellä kuvatuista taulukoista voidaan todeta, että rakennuskanta on hyvin vanhaa. Suurempia peruskorjauksia kohteisiin ei ole tehty. Muutamia huoneistosaneerauksia on toteutettu, näitä on myös syytä jatkaa, jotta asunnoista saadaan viihtyisiä ja helposti markkinoitavia. Tulevina vuosina on toteutettava myös laajempia saneerauksia useissa kohteissa, jotta rakennusten käyttöä voidaan turvallisesti jatkaa.

Sulkavan Vuokratalot Oy teetti asuntokannalleen kuntoarviot vuoden 2023 alussa. Tämä sama kartoitus tulisi tehdä myös vanhustentukiyhdistykseltä siirtyneisiin kohteisiin.

Alle listattu Sulkavan Vuokratalot Oy:lle laadituissa kuntoarvioissa esille nostettuja korjaustarpeita:

- Leppäkuja 2-4, kohteen korjaamisen taloudellisen järkevyyden arviointi.
- Haapakuja 6, käyttövesi- ja lämmitysputkistojen uusinta, ilmanvuotojen tiivistykset.
- Huopaajantie 3, vesikatteen pinnoitus, kattosillan uusinta, ilmanvuotojen tiivistykset.
- Ahvenpohjantie 10, elementtien, -ikkunoiden- ja ovien saumojen tiivistykset, sadevesien ohjausten korjaaminen.
- Leppäkuja 5, ulkomaalaukset, ilmanvuotojen tiivistykset, märkätilojen peruskorjaus.
- Melatie 1, huoneistojen märkätilojen korjaukset, ilmapuotojen tiivistykset, IV-koneiden uusinta.
- Pajukuja 3, ilmalämpöpumppujen hankinta, sadevesien ohjaukset, märkätilojen korjaukset.
- Soutajantie 1, lämminvesivaraajien uusinta, märkätilojen saneeraus, huoltomaalaukset.
- Terveystie 3-5, ilmapuotojen tiivistykset, huoltomaalaus.
- Tiiterontie 1, sähkö- ja telejärjestelmän saneeraus, valesokkelirakenteen tutkinta ja korjaus, ikkunoiden uusinta.
- Venetie 2, öljypolttimen uusinta / lämmitysjärjestelmän vaihto, ilmanvuotojen tiivistykset, kattosiltojen uusinta.
- Vesitorontie 1, lämminvesivaraajien uusinta, sokkelirakenteen tutkiminen ja korjaus.

Kuntoarvioissa esitetyt korjaustarpeet on sijoitettava Sulkavan Vuokratalot Oy:n investointisuunnitelmaan ja arvioitava korjausten kiireellisyysjärjestys. On myös hyvä huomioida näiden lisäksi kiinteistön asuntojen kunto ja arvioitava saneerausten kokonaistaloudellista järkevyyttä kaikissa kohteissa. Saneerausten toteuttamiseksi Sulkavan Vuokratalot Oy joutuu etsimään ulkopuolista rahoitusta.

Myös vanhustentukiyhdistykseltä siirtyneisiin kiinteistöihin on syytä tehdä vastaavanlaiset kuntoarviot. Näitä kiinteistöjä on tutkittava tarkemmin myös pitkäntähtäimen suunnitelman kautta, että onko näissä kiinteistöissä pienen käyttöasteen ja huonon kunnon vuoksi joitakin alas ajettavia ja purkusuunnitelmaan viettäviä kohteita. Tekninen johtaja voi aloittaa tekniset alasajotoimet toimintakulujen säästämiseksi, mikäli rakennus todetaan purettavaksi.

Irrallisia asunto-osakkeita ei tarpeenmukaista saneerata laajemmin, vaan asuntoja pyritään myymään niiden tyhjentyessä. Vuokra-asuntotarjonta halutaan keskittää Sulkavan Vuokratalot Oy:n.

TALOUSTILANNE

Sulkavan Vuokratalot Oy on osakeyhtiö ja se laatii omat talousarviot ja omat tilinpäätökset, jotka liitetään osaksi Sulkavan kunnan talousarvota ja tilinpäätöstä. Sulkavan vanhustentukiyhdistyksen asunnot sekä irralliset asunto-osakkeet ovat sisällytetty Sulkavan kunnan kirjanpitoon.

Sulkavan Vuokratalot Oy:n tilinpäätöksen 2022, tilinpäätösennusteen 2023 ja talousarvion 2024 lukemat on esitetty alla olevassa taulukossa.

	TP 2022	TP 2023	TA 2024
Liikevaihto	561 832 €	593 125 €	554 995 €
Toimintamenot	567 050 €	581 926 €	520 247 €
Voitto/tappio	- 5 107 €	11 199 €	34 748 €

Samat lukemat Sulkavan vanhustentukiyhdistyksen asunnoista alapuolen taulukossa:

	TP 2022	TPE 2023	TA 2024
Liikevaihto	207 433 €	203 906 €	203 906 €
Toimintamenot	200 743 €	204 750 €	202 460 €
Voitto/tappio	6 690 €	- 844 €	1 446 €

Ja samat lukemat vielä Sulkavan kunnan omistamien irrallisten asunto-osakkeiden osalta alapuolen taulukossa:

	TP 2022	TPE 2023	TA 2024
Liikevaihto	74 844 €	67 020 €	81 500 €
Toimintamenot	86 827 €	85 489 €	78 933 €
Voitto/tappio	- 11 983 €	- 18 469 €	2 567 €

Vuonna 2024 talousarvioiden mukaan vuokra-asumisen kokonaisuus käsittää siis yli 800 000 euroa liikevaihtoa. Vanhustentukiyhdistyksen osalta talousarvio on laadittu vuodelle 2024 vuoden 2023 pohjalta ja mahdollisia vuokrantarkastuksia tai muita muutoksia talouteen ei ole vielä huomioitu.

VANHUSTENTUKIYHDISTYKSEN LOPETTAMINEN

Vanhustentukiyhdistyksen kiinteistöt ovat Sulkavan kunnan omistuksessa ja näitä vuokrataan kolmansien käyttöön. Nämä vuokra-asunnot tulee siirtää pois kunnan omistuksesta, sillä tämän mittaluokan asuntovuokraus on yhtiöittämisvelvoitteen piirissä.

Siirtyneet kiinteistöt tulee tarkastella käyttöasteen ja teknisen kunnon perusteella ja pohtia, missä laajuudessa kiinteistö on tarkoituksen mukaista säilyttää vuokraustoiminnassa pitkällä aikavälillä. Mikäli näillä kiinteistöillä tarkastelun jälkeen todetaan olevan sellaisia rakennuksia, joita ei ole tarkoituksen mukaista säilyttää vuokraustoiminnassa pitkällä aikavälillä, tulee nämä rakennukset siirtää purkusuunnitelmaan ja laatia näille alasajo-ohjelma. Ne kiinteistöt, jotka ovat säilytettäviä, tulee fuusoida Sulkavan Vuokratalot Oy:n ja näille laaditaan sulautumissuunnitelma. Edellä mainitut tarkastelut tulisi suorittaa vuoden 2024 aikana ja sulautuminen toteutettaisiin 1.1.2025.

KEHITYSSUUNTA

UUOKKRAUSASTEEN KEHITYKSEN NÄKYMÄT

Sulkavan kuntakonsernin omistamien vuokra-asuntojen yhteenlaskettu vuokrausaste on 19.4.2024 päivämäärällä noin 86 %. Vuokrausaste on kestänyt viimeiset kolme vuotta suhteellisen tasaisena, joskin muutaman prosenttiyksikön heilahduksia on tapahtunut. Odotettavissa ei ole suurta muutosta vuokrausasteeseen, mahdollisesti lievään tasaiseen laskuun ollaan kääntymässä.

Vuokra-asunnoilla on suuri merkitys kuntaan muuttajien houkuttelemiseen. Mikäli kunnasta on tarjottavana tasokasta ja kustannustehokasta vuokra-asumista, niin tämä on yksi houkutustekijä kuntaan muuttavalle. Lisäksi tällaisia asuntoja pitäisi olla tarjolla monipuolisesti jokaisen tarpeisiin, niin lapsiperheelle kuin yksinasuvallekin.

Vuokra-asumisen kehittämisessä tulee huomioida mahdollinen kysynnän lasku, mutta huomioitava vapaiden vuokra-asuntojen tärkeys kuntaan muuttavien näkökulmasta. Lisäksi asumisen laatuun ja monipuoliseen tarjontaan on panostettava.

RAKENNUSKANNAN KUNNOSSAPITO

Edellä kuvatut jo havaitut korjaustoimenpiteet tulee priorisoida ja siirtää investointisuunnitelmaan. Lisäksi tulee huomioida vanhustentukiyhdistyksen kiinteistöjen korjaustarpeet samaan suunnitelmaan. Kaikki kohteet tulee arvioida kokonaisuuden kannalta ja asettaa paremmuus järjestykseen. Näin voidaan valikoida kehitettävät kohteet ja pohtia mahdollisesti alas ajettavia kohteita. Alas ajettavien kohteiden käytännön toimenpiteet voidaan aloittaa tarpeen vaatiessa. Tämä priorisointijärjestys tulee huomioida peruskorjausten suunnittelussa, mutta myös kunnossapitosuunnitelmissa ja huoneistoremonteissa.

Korjaushankkeisiin on tutkittava mahdolliset avustusmahdollisuudet ja mm. ARA myöntää myös viisaita rahoitusmalleja korjaushankkeisiin.

Tulevaisuudessa energiatehokkuus näyttelee suurta roolia ja se on mahdollisuus hakea suuriakin säästöjä käyttökuluissa. Energiatehokkuusinvestointeja tulee suunnitella ja priorisoida korkeallekin, sillä näihin on saatavissa hyviä avustuksia ja nämä edesauttavat koko kunnan tavoitteita edistää energiatehokkuutta ja hiilineutraaliustavoitteita.

UUDISRAKENTAMINEN

Tulevaisuudessa on myös tunnistettu uudisrakentamisen tarve. Nykyinen asuntokanta on vanhaa ja asunnot ovat vanhanaikaisia, eivätkä ole kovin houkuttelevia ajatellen kuntaan mahdollisesti muuttavia asukkaita.

Vuokrausasteen kehitystä tulee seurata lähivuosina ja uudisrakentamisen määrää arvioidaan edellä kuvattujen mahdollisten sulautumissuunnitelmien, purkus suunnitelmien ja kehittämiskohteiden perusteella. Vuokrausasteen tulisi olla mahdollisimman korkea, mutta ei kuitenkaan liian korkea, jotta kuntaan muuttaville on tarjota laadukasta asumista.

Uudisrakentamisessa tulee huomioida asuntojen monipuolisuus ja nykyaikaiset vuokra-asumisen tarpeet. Lisäksi uudiskohteiden hankinnassa on syytä tarkastella eri rahoitus- ja omistusvaihtoehtoja, kuten vuokraus- ja leasingvaihtoehdot.



Elä ihmeessä!

Kauppatie 1, PL 25
58700 Sulkava

Puh. 015-527 5200
kirjaamo@sulkava.fi