

Asuntotuotannon kehittäminen Muhoksella

Elinvoima- ja konsernijaosto 09.09.2024 § 17

Valmistelija

Tekninen johtaja Mikko Kari puh. 0444970308, elinkeinopäällikkö Asseri Pitkälä puh. 0444970006, talousjohtaja Anne Pyykkönen, puh. 0444970002.

Muhoksen kunnanvaltuusto on 15.12.2021 §97 hyväksynyt Muhoksen kuntastrategian vuosille 2022-2025 ja strategiaa toteuttavan asunto-ohjelman 30.05.2022, §36.

Hyväksytyn asunto-ohjelman mukaiset toimenpidesuosituksset ja valmistelun tilanne:

1. Muhokselle tarvitaan yksi uusi noin 30 paikkainen erityisryhmien asuntorakennus tukipalveluita tarvitseville henkilöille

ARA on tehnyt alustavan varauksen kohteen investointiavuksesta ja korkotukukilainasta. Hyvinvointialue Pohteelta ei ole toistaiseksi saatu sitoutumista erityisryhmien asuntojen välivuokraukseen, jolloin vuokratrski ja rahoitusriski jäisi rakennuksen omistajalle. Hankkeen suunnitelmavalmius on hyvä ja hanke voidaan viedä nopeasti eteenpäin, mikäli Pohteelta saadaan sitoutuminen välivuokraukseen.

2. Muhokselle tarvitaan uutta vuokra -asuntotarjontaa erityisesti nuorten ja ikääntyvien ihmisten tarpeisiin

Vuokra-asuntojen rakentamisesta on tehty aktiivisesti markkinakartoitusta noin kahden vuoden ajan ja pyritty hakemaan rakentajaa ja markkinaehtoista rahoitusta vuokra-asuntojen rakentamiseksi Muhokselle. Toistaiseksi yksityistä vuokra-asuntokohteen rahoittajaa ja/tai rakentajaa ei ole löytynyt.

3. Muhokselle tarvitaan taajamaan sijoittuvaa omistusasunto tarjontaa mm. ikääntyvien ihmisten tarpeisiin. Tätä asumista voidaan tukea erilaisin kotiin tuotettavin palveluin

Yksityistä omistusasuntorakentamisen edistämiseksi kunnassa on tehty päätös perustaa yhtiö, jolla on yhtiöjärjestyksen mukaan mahdollista vuokrata, omistaa ja hallita asuinkiinteistöjä Muhoksella. Yhtiön tarkoituksena on ollut edistää yksityistä kerrostalorakentamista Muhoksella hankkimalla yhtiöiden osakkeita. Yhtiötä ei ole vielä perustettu

Kuntaan on rakennettu yksittäisiä omakotitalo ja rivitalotyyppisiä omistusasuntoja tasaisesti vuosittain ilman kunnan osallistumista.

Ohjelman laadinnan jälkeen on ilmennyt lisää vuokra-asuntotarvetta Muhoksella työssäkäyville työntekijöille. Uusilla vuokra-asunnoilla on mahdollista madaltaa työntekijöiden kynnystä muuttaa pysyvästi Muhokselle ja samalla voidaan edistää elinkeinoelämän työvoiman saatavuutta.

Valmistelussa on lisäksi noussut näkemys, että kunnan heikko vuokra-asuntotilanne syö koko kunnan asukaskehitystä ja elinvoimaa. Toimivat ja

hyvät vuokra-asuntomarkkinat muodostavat pohjan omistusomistusasuntojen kysynnän kehittymiselle Muhoksella.

Muhoksen kunnalla on mahdollisuus ratkaista laadukkaiden ja kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen puute rahoittamalla ja rakennuttamalla oma vuokra-asuntokohde Kirkonkylän taajamaan. Rakennushanke voidaan toteuttaman kunnan omistaman yhtiön lukuun. Tässä mallissa yhtiö rahoittaa hankkeen kunnan takaamalla lainalla ja mahdollisimman pitkällä laina-ajalla pääomavuokran hinnan rajoittamiseksi.

Muhoksen on käynyt markkinavuoropuhelua rakennusliikkeiden kanssa 30 asunnon vuokra-asuntokohteen rakentamisesta. Rakennuksen tavoitelaajuus on noin 1500 kem² ja rakennuksen tavoitekustannus on noin 3.500.000 euroa (ALV 25,5%)

Uusi vuokra-asuntokohde on tarkoitus rakentaa kunnan omistamalle tontille kunnanviraston ja rautatie-aseman väliin. Tontti on varattu Kirkonkylän asemakaavassa kerrostalorakentamiseen, kerrosluku on IV ja tontin rakennusoikeus on 1500 kem².

Hankkeen tavoiteaikataulu. Hankepääätös 10/2024, hankkeen kilpailutus 11-12/2024, rakentamisen valmistelu ja rakentamisen aloitus 3/2025, hankkeen valmistuminen 6/2026.

Esittelijä	kunnanjohtaja Kimmo Hinno
Päätösesitys	Konsernijaosto esittää kunnanhallitukselle, että Muhoksen kunta 1. toteuttaa 30 asunnon vuokra-asuntokohteen Muhoksen Kirkonkylälle perustettavan yhtiön Muhoksen Asunnot Oy:n lukuun. Hankkeen tavoitehinta on 3.500.000 euroa (ALV25,5%) 2. takaa rakentamiseen tarvittavan lainarahoituksen 3. tekee tarvittavat muutokset Muhoksen Asunnot Oy:n yhtiöjärjestykseen 4. antaa luvan käynnistää hankkeen valmistelun välittömästi ja tavoitteena on kohteen valmistuminen kesällä 2026.
Käsittely	Elinkeinopäällikkö Pitkälä esitteli jaostolle suunnitelmia, miten asuntotuotantoa Muhoksella voidaan kehittää. Samassa yhteydessä Pitkälä sivusi myös yritystonttitarjonnan kehittämissuunnitelmia. Kokouksessa käydyssä keskustelussa suunnitelmat todettiin oikean suuntaisiksi ja siksi jatkotoimia kokouksessa esiteltyjen suunnitelmien mukaan suositeltiin. Keskustelussa todettiin myös, että tavoitehinta-arvio tulee tarkentaa ennen asian viemistä kunnanhallituksen käsiteltäväksi. Merkittiin pöytäkirjaan, että Manelius poistui kokouksesta klo 16.12.
Päätös	Elinvoima- ja konsernijaosto hyväksyi kunnanjohtajan esityksen.

Khall 23.09.2024 § 240

Valtuusto on 27.6.2022/48 § päättänyt perustaa Muhoksen Asunnot Oy - osakeyhtiön. Perustamisvaihetta ei ole viety loppuun.

Rakennushankkeella sitoudutaan takaukseen, josta päättää valtuusto.

Esittelijä	kunnanjohtaja Kimmo Hinno
------------	---------------------------

Päätösesitys Kunnanhallitus esittää elinvoima- ja konsernijaoston esityksen mukaisesti valtuustolle, että Muhoksen kunta

1. toteuttaa 30 asunnon vuokra-asuntokohteen Muhoksen Kirkonkylälle perustettavan yhtiön Muhoksen Asunnot Oy:n lukuun. Hankkeen tavoitehintaa on 3.500.000 euroa (ALV25,5%)
2. takaa rakentamiseen tarvittavan lainarahoituksen.

Lisäksi kunnanhallitus

3. tekee tarvittavat muutokset Muhoksen Asunnot Oy:n yhtiöjärjestykseen. Muutokset valmistellaan erilliseen käsittelyyn kunnanhallitukselle.
4. antaa luvan käynnistää hankkeen valmistelun välittömästi ja tavoitteena on kohteen valmistuminen kesällä 2026.

Käsittely Kunnanjohtaja Hinno ja tekninen johtaja Kari selostivat asiaa kunnanhallitukselle.

Selostuksen yhteydessä kunnanjohtaja tarkensi esitystään niin, että esityksen kohtaan 1. hankkeen tavoitehinnaksi muutetaan 3.600.000 euroa (alv 25,5%)

Päätös Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan esityksen kokouksessa tehdyn tarkennuksen mukaisena.

Valt 30.09.2024 § 50
140/00.01.01.01/2023

Päätösesitys Kunnanhallitus esittää elinvoima- ja konsernijaoston esityksen mukaisesti valtuustolle, että Muhoksen kunta

1. toteuttaa 30 asunnon vuokra-asuntokohteen Muhoksen Kirkonkylälle perustettavan yhtiön Muhoksen Asunnot Oy:n lukuun. Hankkeen tavoitehintaa on 3.600.000 euroa (ALV25,5%)
2. takaa rakentamiseen tarvittavan lainarahoituksen.

Lisäksi kunnanhallitus

3. tekee tarvittavat muutokset Muhoksen Asunnot Oy:n yhtiöjärjestykseen. Muutokset valmistellaan erilliseen käsittelyyn kunnanhallitukselle.
4. antaa luvan käynnistää hankkeen valmistelun välittömästi ja tavoitteena on kohteen valmistuminen kesällä 2026.

Käsittely Asian käsittelyn aluksi kunnanjohtaja Kimmo Hinno ja toimialajohtaja Mikko Kari selostivat asiaa valtuustolle.

Päätös Valtuusto hyväksyi kunnanhallituksen esityksen.