



VUOKRA-ASUNTOTUOTANTOA PORNAISIIN

Valtuustoaloitteen pohjalta perustetun työryhmän esitys

14.3.2014

SISÄLLYSLUETTELO

1. TYÖRYHMÄN TEHTÄVÄ, KOKOONPANO JA TYÖSKENTELY

- Työryhmän tehtävä pohjautuu valtuustoaloitteeseen
- Työryhmän kokoonpano
- Työryhmän työskentely

2. ASIAANTUNTIJAT

3. PORNAISTEN VÄESTÖ

- Väestönmuutokset/Uusimaa
- Pornaisten väestön määrä ja muutokset
- Pornaisten väestön ikärakenne
- Pornaisten väestön työllisyystilanne
- Pornaisten väestön koulutustaso

4. PORNAISTEN ASUNTOTILANNE/31.12.2012

- Maankäyttö, asutuksen sijainti ja taajama-aste
- Asuntokunnat ja asuntoväestö
- Asuntokanta
- Vuokra-asuntokanta/kunta + yksityinen
- Vuokra-asuntokanta/kunta
- ASO- ja osaomistusasunnot

5. PORNAISTEN MAANKÄYTÖN JA RAKENTAMISEN OHJAUS SEKÄ LIIKENNEPALVELUT – ASUMISEN NÄKÖKULMA

- Rakentamista ohjaavat tavoitteet, kaavat ja suunnitelmat
- Liikenneyhteydet
- Julkinen liikenne
- Yksityinen liikenne

6. MAANTIETEELLINEN SIIJINTI – OSA HELSINGIN SEUTUA JA METROPOLIA

- Pääkaupunkiseutu
- Helsingin seutu

7. PORNAINEN JA MAL – HELSINGIN SEUDUN MAANKÄYTTÖ, ASUMINEN JA LIIKENNE

- Aiesopimukset koskien asuntotuotantoa
- MASU ja HLJ 2015

8. ASUMISEN RAHOITUS SUOMESSA

- Julkinen rahoitus
- Yksityinen rahoitus

9. TALOUDELLINEN TOIMINTAYMPÄRISTÖ

- Julkinen talous
- Pornaisten kunnan talous vuosina 2014 ja 1914
- Yksityinen talous

10. ASUNTOJEN RAKENUTTAMINEN, OMISTAMINEN, VUOKRAUS JA MYYNTI – OSA ELINVOIMAISEN YHTEISÖN INFRAA

11. TYÖRYHMÄN ESITYS JA TAUSTAT

LIITTEET

1. Valtuustoaloite, päivätty 13.11.2013
2. Pornaisten ja lähialueen kuntien vuosittainen väestön kehitys aikajaksolla 1980–2013
3. Kunnan vuokra-asuntokanta, nykytilanne
4. Kunta-asunnot Oy:n kanssa solmittu osakassopimus
5. Kutsutun asiantuntija Tuula Laukkasen esitys
6. Kutsutun asiantuntija Kirsti Ruislehdon esitys
7. Kutsutun asiantuntija Jarmo Kuosan esitys

1. TYÖRYHMÄN TEHTÄVÄ, KOKOONPANO JA TYÖSKENTELY

TYÖRYHMÄN TEHTÄVÄ POHJAUTUU VALTUUSTOALOITTEeseen

Valtuuston kokouksessa 13.11.2013 jätettiin valtuustoaloite, joka koskee ns. Kauppakassin tonttia ja vuokra-asuntojen tuottamista. Aloitteessa edellytetään, että selvitetään "...ns. Kauppakassin kiinteistön alueelle kaavailtujen kerrostalojen rakennuttamista siten, että rakennettavista asunnoista riittävä osa on kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja. Tämä selvitys on esitettävä valtuustolle ennen kuin tehdään kuntaa sitovia sopimuksia kyseisten rakennuspaikkojen luovuttamisesta." Valtuustoaloite kokonaisuudessaan on liitteenä (liite 1).

TYÖRYHMÄN KOKOONPANO

Valtuustoaloitteeseen vastaamiseksi kunnanhallitus nimesi työryhmän 25.11.2013 § 243. Työryhmä kokoonpano on ollut seuraava: Juhani Ruskeepää (pj), Pasi Kanerva, Mika Ruskeepää, Jukka Ruskeepää ja Ulla-Maija Upola (sihteeri).

TYÖRYHMÄN TYÖSKENTELY

Työryhmälle annettiin aikaa selvityksen tekemiseen helmikuun loppuun 2014. Työryhmä sai anomuksestaan lisäaikaa hallitukselta 14.3.2014 saakka, khall 3.2.2014 § 22. Työryhmän on kokoontunut pohtimaan tehtävänsä 11 kertaa ja kuullut tarpeelliseksi katsomiaan asiantuntijoita.

2. ASiantuntijat

Työryhmä kutsui kuultavaksi asiantuntijoita eri osa-alueilta vuokra-asuntotuotantoon liittyen; asiantuntijanimen alla referoitu lyhyesti esityksen sisältö/pääkohdat:

Tuula Laukkanen/Turun yliopiston tutkija

- valtion tuki ja sääntely
- Pornainen uuden edessä – asuntopoliittinen ohjelma?

Kirsti Ruislehto/Järvenpään kaupungin asuntotoimen suunnittelupäällikkö

- Pornaisten nykytilanne ja toteuttamisen vaihtoehdot
- 30 vuoden kokemuksella terveiset Järvenpään asuntotoimesta

Jarmo Kuosa/Kunta-asunnot Oy:n toimitusjohtaja

- Kunta-asunnot Oy:n ja kunnan välisen osakassopimuksen sisältö ja sen avaaminen
- Kunta-asunnot Oy:n nykytilanne
- Kunta-asunnot Oy:n mahdollisuus tuottaa vuokra-asuntoja Pornaisiin

Harri Kauppinen/ent. Helsingin kiinteistöviraston kiinteistöjen kehittämispäällikkö

- (VE 1) kunta toteuttaa hankkeen omalla kustannuksella: erityisryhmäinvestointiavustus (vanhusten palveluasuminen) ja arvonnäkövero palautus tai
- (VE 2) kunta perustaa kiinteistöyhtiön, joka sallii vuokra- ja omistusasunnot samassa hankkeessa

Lisäksi **Kruunuasunnot Oy/A-kruunu Oy, Savolainen ja Solkinen**, vieraili kunnassa MAL-aiesopimuksen velvoitteisiin liittyen. Sihteeri oli läsnä kokouksessa ja kertoi vierailun annista työryhmälle.

- A-kruunu Oy on siirtymässä Ympäristöministeriön yhtiöksi ja siitä on tulossa toimija sosiaaliselle asuntotuotannolle; yhtiö alkaa toteuttaa hankkeita jo tänä vuonna
- Pornainen on alustavasti myös mahdollinen sijoituspaikka; edellytykset on kirjattu raporttiin kohtaan, jossa pohdittu Pornaisten vaihtoehtoja vuokra-asuntojen toteuttamiseksi.

3. PORNAINEN VÄESTÖ

VÄESTÖNMUUTOKSET/UUSIMAA

Uudenmaan väestö on kasvanut puolitoistakertaiseksi viimeisen 40 vuoden aikana. Maakunnassa oli 1 031 364 asukasta vuonna 1972 ja 1 566 835 asukasta vuonna 2012. Kasvua on ollut 535 471 henkeä. Väestö on lisääntynyt keskimäärin 1,05 prosenttia vuodessa. Kasvusta hieman yli puolet on tullut muuttoliikkeestä ja vastaavasti vajaa puolet luonnollisesta muutoksesta eli syntyneiden enemmyydestä kuolleisiin verrattuna. Luonnollinen väestönkasvu on ollut melko tasaista. Sen sijaan nettomuuton vuosittaiset vaihtelut ovat olleet suuria: enimmillään muuttovoitto on ollut yli 14 000 henkeä (1972) ja toisessa ääripäässä muuttotappiota 400 henkeä (1977). Muuttoliikkeen vaikutuksesta vuosittaiset väestönmuutokset ovat vaihdelleet huomattavasti. Vuoden 2012 väestönkasvu (17 800 henkeä) on kolmanneksi suurin kasvu viimeisen 40 vuoden aikana.

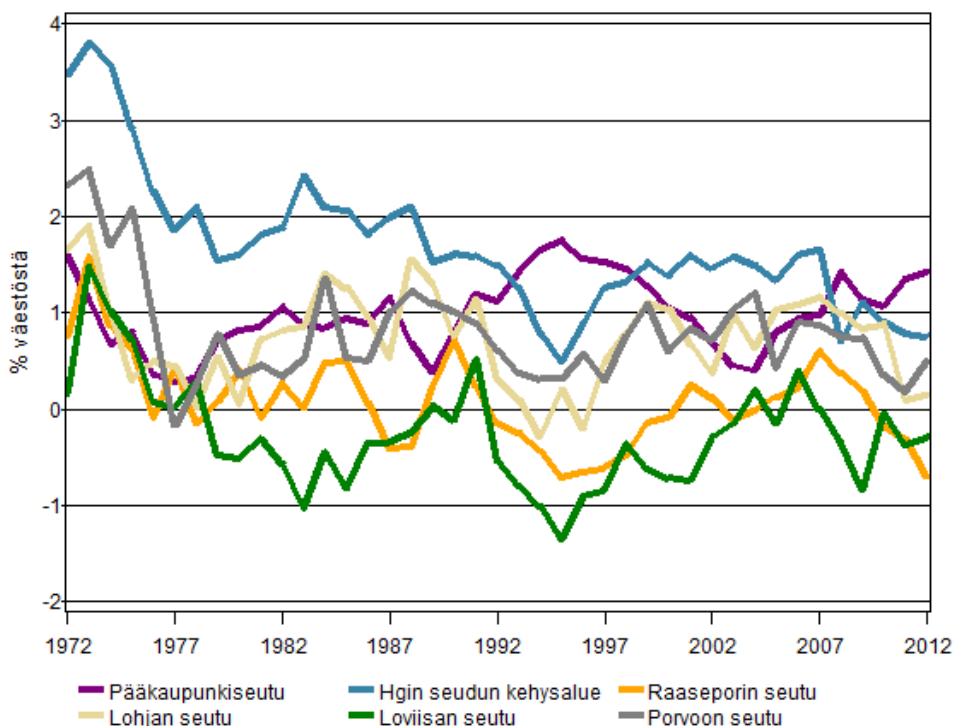
Uudenmaan tilastovertailualueiden väestönmuutokset ovat vaihdelleet tuntuvasti 40 vuoden kuluessa. Nopeimmin on viimeisen 40 vuoden aikana kasvanut Helsingin seudun kehysalue. Porvoon seutu ja Lohjan seutu ovat viime vuosikymmeninä kasvaneet suunnilleen samaa tahtia. Nopeinta kasvu on ollut viime vuosina pääkaupunkiseudulla. Raaseporin ja Loviisan seuduilla väestö väheni 1990-luvulla, mutta kääntyi kasvuun 2000-luvulla. Viime vuosina asukasluku on kuitenkin taas kääntynyt laskuun molemmilla alueilla.

PORNAINEN VÄESTÖN MÄÄRÄ JA MUUTOKSET

Väestönmuutokset jakautuvat luonnollisiin *väestönmuutoksiin* (syntymät ja kuolemat) ja *muuttoliikkeeseen*, joka jakautuu kuntien väliseen maassamuuttoon sekä siirtolaisuuteen (maahan/maastamuutto):

- väestön määrä 31.12.2012: **+5 137 henkilöä**
- syntyneiden enemmitys: **+33 henkilöä**
- kuntien välinen muuttotappio: **-22 henkilöä**
- nettomuutto: **-16 henkilöä**

Väestönmuutos suhteessa väestöön (%)/Uusimaa seutukunnittain (1972-2012):



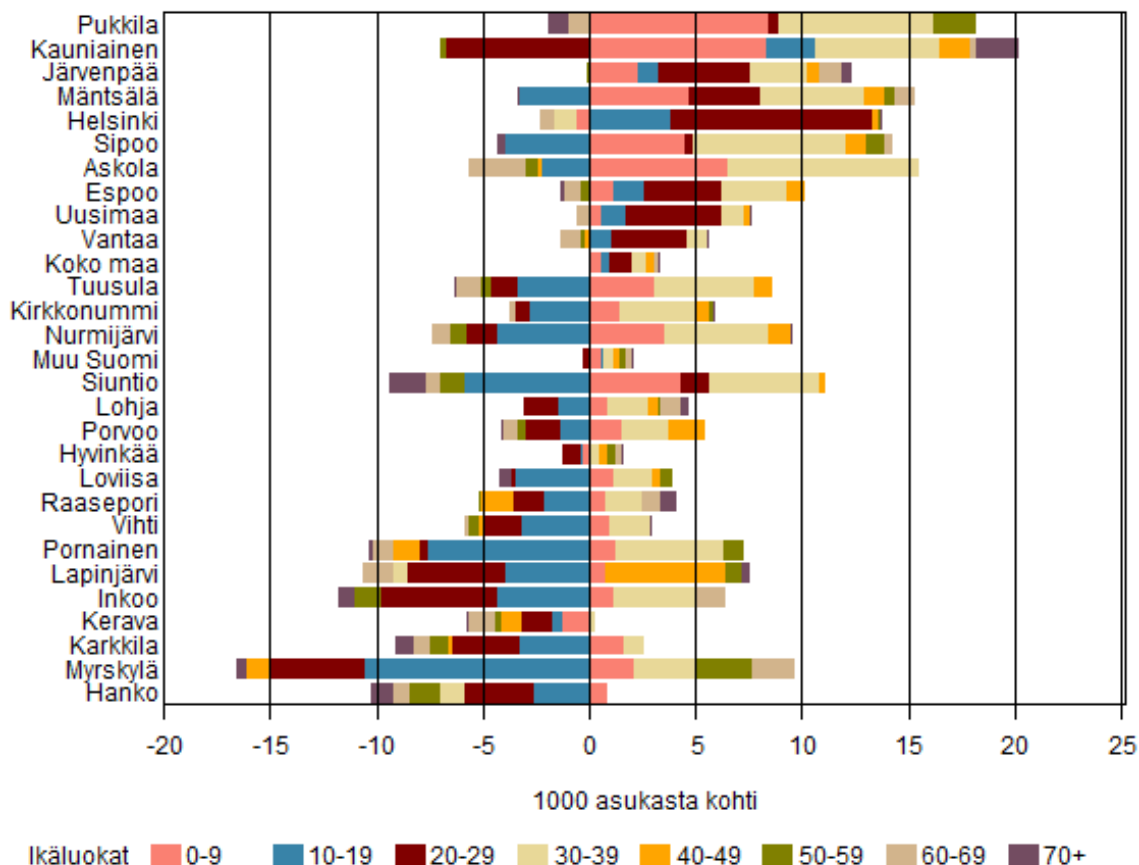
Pornaisten kunta on ollut voimakkaasti kasvava ainakin vuodesta 1980 alkaen – lukuun ottamatta vuotta 1987, jolloin prosentuaalinen kasvu on ollut negatiivinen (-0,26 %). 1980-luvulla prosentuaalinen kasvu on ollut keskimäärin 2,75 %, 1990-luvulla keskimäärin 2,87 % ja 2000-luvulla keskimäärin 2,29 %. Voimakkaimmat kasvuvuodet ovat olleet 1988 (4,31 %), 1989 (6,76 %), 1990 (6,17 %), 1991 (4,91 %), 1993 (4,83 %) ja 2005 (4,18 %). 2010-luvulla kasvu on selkeästi vähentynyt: 2010/0,79 %, 2011/0,29 % ja 2012/0,29 %. Koko jaksolla 1980–2012 Pornaisten prosentuaalinen kasvu on ollut 2,43 %; tämä on selkeästi suurin kasvuprosentti vertailtaessa KUUMA-kuntien kasvua tällä aikajaksolla (2. sijalla Nurmijärvi 1,93 %; pienin kasvu Hyvinkäällä 0,63 %).

Pornaisten valtuusto on asettanut väestön kasvutavoitteeksi 1,0 % vuosina 2014–2016 ja 1,5 % vuodesta 2017 alkaen. Tavoite vastaa koko Uudenmaan keskimääräistä väestön kasvuennustetta n. 14.000 uutta asukasta.

Pornaisten muuttoliiketilastoa ikäryhmittäin vuonna 2012:

- 0–9 –vuotiaat /-16 henkilöä
- 10–19 –vuotiaat /+6 henkilöä
- 20–29 –vuotiaat /-39 henkilöä
- 30–39 –vuotiaat /-2 henkilöä
- 40–49 –vuotiaat /+26 henkilöä
- 50–59 –vuotiaat /-6 henkilöä
- 60–69 –vuotiaat /+ 5 henkilöä
- 70+ –vuotiaat /-5 henkilöä.

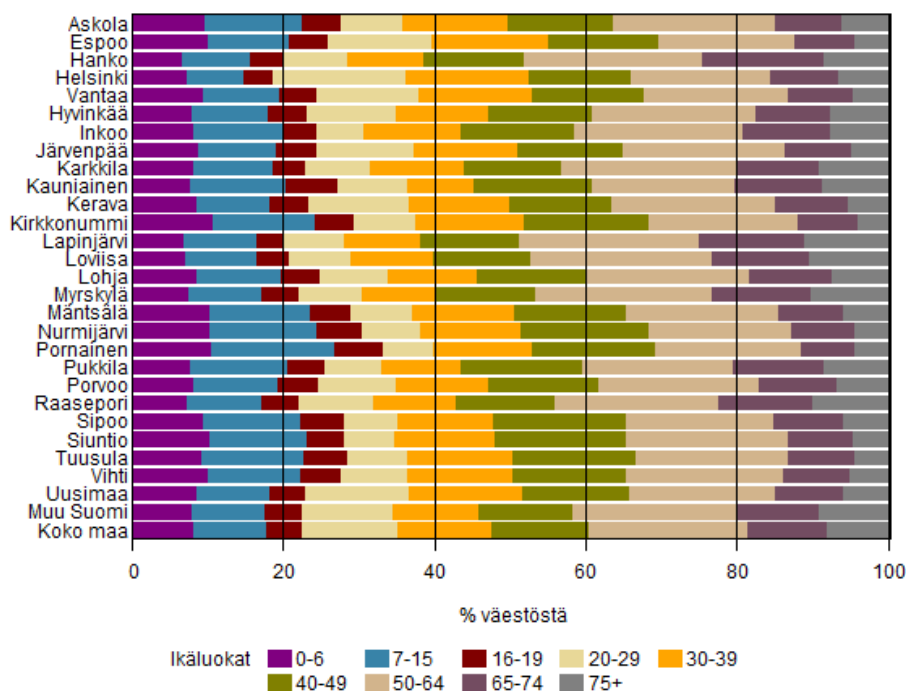
Nettomuuton vertailua (1000 as. kohti) iän mukaan/Uusimaa kunnittain (2012):



PORNAISTEN VÄESTÖN IKÄRAKENNE

- Pornainen: 0-14 –vuotiaat: 24,7 %, 15-64 –vuotiaat: 63,6 %, 65+ vuotiaat: 11,7 %

- Väestön ikärakenne/ Uusimaa kunnittain 2012:



PORNAISTEN VÄESTÖN TYÖLLISYYSTILANNE

Uudellamaalla on ollut koko tarkastelujakson ajan korkeampi työllisyysaste kuin koko maassa. Vuoteen 1990 verrattuna Uudenmaan työllisyysaste on kuitenkin laskenut 5,6 prosenttiyksikköä, mikä on enemmän kuin koko maassa keskimäärin. Lähes kaikissa Uudenmaan kunnissa työllisyysaste oli vuonna 2012 alhaisempi kuin vuonna 1990.

Pornaisten tunnusluvut:

- työllisten määrä (18-74 –vuotiaat) 73,2 % (vrt. Uusimaa 71,7 % ja koko Suomi 66,5 %)
- työttömyysaste 5,0 %
- työpaikat kunnan alueella 1031 kpl
- yritystoimipaikat 394 kpl
- asuinkunnassaan työssä käyvien osuus 25,7 %.

PORNAISTEN VÄESTÖN KOULUTUSTASO

Pornaisissa peruskoulua käy 913 henkilöä, joka on 17 % koko kunnan väestön määrästä.

Tutkinnon suorittaneet, koulutuksen ulkopuolelle jääneet ja koulutustasomittain 2011:
määrät ja prosentuaaliset osuudet 15 vuotta täyttäneistä:

- ei tutkintoa: 1342 henkilöä – 35,2 %
- keskiasteen tutkinto: 1563 henkilöä – 41,0 %
- alimman korkea-asteen tutkinto: 421 henkilöä – 11,0 %
- ylemmän korkea-asteen tutkinto: 185 henkilöä – 4,8 %
- tutkijakoulutusasteen tutkinto: 15 henkilöä – 0,4 %
- koulutuksen ulkopuolelle jääneet 17-24 –vuotiaat: 15,1 %.

Tutkintojen määritelmät:

- Perusasteen tutkinnon suorittaneilla on koulutusta korkeintaan 9 vuotta. Näitä koulutuksia ovat esim. kansa-, keski- ja peruskoulun tutkinnot.
- Keskiasteen tutkinnon suorittaneilla on koulutusta 11–12 vuotta. Näitä koulutuksia ovat esim. ylioppilastutkinnot, 1-3 -vuotiset ammatilliset tutkinnot ja ammatilliset perustutkinnot.
- Alimman korkea-asteen koulutus kestää 2-3 vuotta keskiasteen jälkeen. Näitä koulutuksia ovat esim. teknikon, merkonomin ja sairaanhoitajan tutkinnot, jotka eivät ole ammattikorkeakoulututkintoja.
- Alemman korkeakoulututkinnon suorittaminen vaatii 3-4 vuotta päätoimista opiskelua keskiasteen jälkeen. Alempaan korkeakouluasteeseen luetaan esim. ammattikorkeakoulututkinnot ja alemmat korkeakoulututkinnot.
- Ylemmän korkeakouluasteen tutkinnon suorittaminen vaatii pääsääntöisesti 5-6 vuotta päätoimista opiskelua keskiasteen jälkeen. Ylempään korkeakouluasteeseen luetaan esim. maisteritutkinnot ja lääkäreiden erikoistumistutkinnot.
- Tutkijakoulutusasteen tutkinnon suorittaminen edellyttää itsenäisen ja julkaisukelpoisen tutkimustyön tai väitöskirjan tekemistä. Tutkinnot ovat tieteellisiä lisensiaatin ja tohtorin tutkintoja.

Pornaisten kunnan alueella ei ole keskiasteen tai sitä ylemmän asteen koulutuspalveluja. Näihin koulutuspalveluihin hakeutuminen ja niissä opiskelu edellyttää matkustamista kunnan ulkopuolelle ja siten käyttämään julkisen liikenteen palveluja.

4. PORNAISTEN ASUNTOTILANNE/ 31.12.2012

MAANKÄYTTÖ, ASUTUKSEN SIJANTI JA TAAJAMA-ASTE

Pornaisten kunnassa maankäytön osalta luokitellaan maa- ja metsätalousalueeksi 58 % kunnan pinta-alasta; asuinkiinteistöjen osuus koko pinta-alasta on vain 6 %.

Taajama-aste eli taajamaväestön (taajamissa asuvan väestön) osuus koko kunnan väestöstä on 66 %.

Väestöstä 43,0 % asuu Kirkonkylässä 31,7 % Halkiassa ja 25,3 % Laukkoskella.

ASUNTOKUNNAT JA ASUNTOVÄESTÖ

Pornaisten asuntojen lukumäärä 1852 kpl/ asuntoväestön määrä 5096 henkeä, asuntokunnan keskikoko 2,75 henkeä/asuinpinta-alaa 40,7 m² henkilöä kohden.

Pornaisten asuntokunnat henkilöluvun mukaan:

- 1 hengen taloudet	454 kpl	24,5 %
- 2 hengen taloudet	570 kpl	30,8 %
- 3 hengen taloudet	285 kpl	15,4 %
- 4 hengen taloudet	300 kpl	16,2 %
- 5 hengen taloudet	152 kpl	8,2 %
- 6+ hengen taloudet	91 kpl	4,9 %

Ahtaasti asuvat asuntokunnat (yli yksi henkilöä huonetta kohden pl. keittiön) 232 kpl/12,5 %.

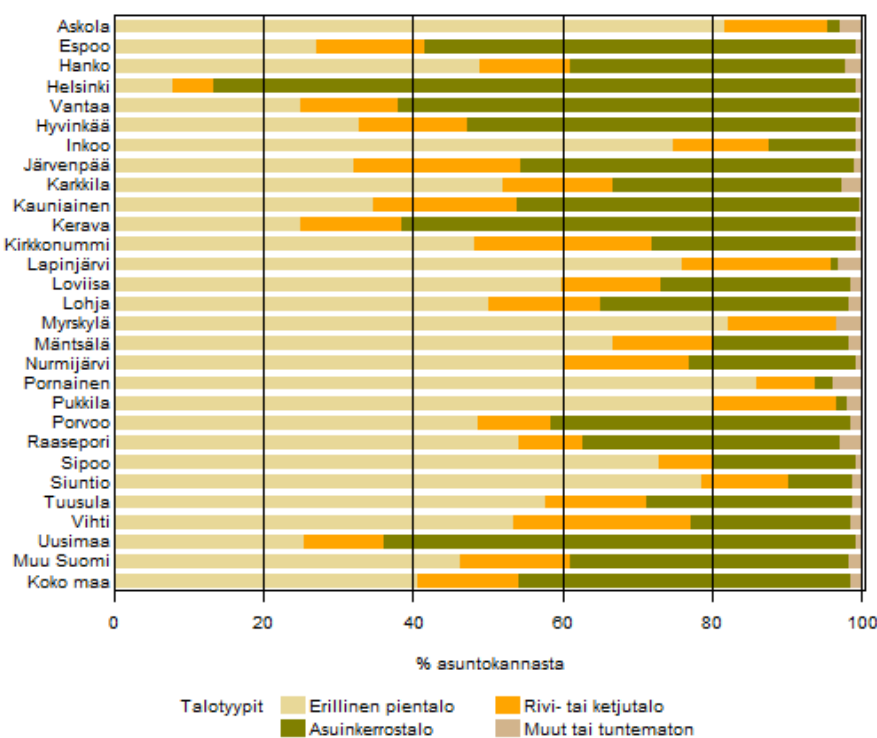
Asuntokunnista 55,3 % on 1-2 hengen talouksia.

ASUNTOKANTA (Tilastokeskus 2011)

Pornaisten asuntokanta sekä asuntotyypin osuus koko asuntokannasta:

- asuntoja yhteensä	1987 kpl	asuntojen keskipinta-ala 105,4 m ²
- omakotitaloja	1702 kpl	85,0 %
- rivi- ja ketjutaloasuntoja	155 kpl	7,8 %
- kerrostaloasuntoja	47 kpl	2,4 %
- muu tai tuntematon	83 kpl	4,2 %

Asuntokanta talotyyppin mukaan/ Uusimaa 2012:



Asuntokuntien (55,3 % 1-2 hengen talouksia) ja asuntokannan (85 % omakotitaloja) välinen suhde viittaa piilevään pienien asuntojen tarpeeseen ja kysyntään, johon nykyisellä asuntokannalla ei voida vastata.

Pornaisten asuntokannan huoneistotyytit (pois lukien keittiö) sekä niiden osuudet:

- 1 h	139 kpl	7,0 %
- 2 h	302 kpl	15,2 %
- 3 h	310 kpl	15,6 %
- 4 h	488 kpl	24,6 %
- 5h +	651 kpl	32,8 %
- muu	97 kpl	4,9 %

Vakinaisesti asutut asunnot 1832 kpl (92,2 %) ja ei vakinaisesti asutut asunnot 498 kpl (7,8 %). Hallintaperuste: omistusasunto 1650 kpl, vuokra-asunto 132 kpl (2011), joku muu 50 kpl.

VUOKRA-ASUNTOKANTA/ KUNTA + YKSITYINEN

Pornaisten kunnan alueella olevan vuokra-asuntokannan tunnuslukuja:

- 146 kpl asuntoja
- 56,7 m² keskipinta-ala
- 36 kpl/24,7 % erillispientaloissa
- 56 kpl/ 38,4 % rivi- ja ketjutaloissa
- 18 kpl/12,3 % kerrostaloissa
- 36 kpl/24,7 % tuntematon

Vuokra-asuntojen huoneistokoot:

1 h+k/kk	28 kpl/19,2 %
2 h+k/kk	63 kpl/43,2 %
3 h+k/kk	17 kpl/11,6 %
4 h+k/kk	16 kpl/11,0 %
5- h+k/kk	5 kpl/ 3,4 %
tuntematon	17 kpl/11,6 %

Vuokra-asuntokanta on vaatimatonta kokonaisasuntokantaan verrattuna. Asuntovaihtoehdot ovat vähäiset, käytännössä omistusasumiseen perustuvia. Puuttuva pienten vuokra- ja omistusasuntojen tarjonta aiheuttaa nuorten aikuistuvien ja yksin elävien tarpeen etsiä asuntoa kunnan ulkopuolelta. Samoin opintojaan jatkavat joutuvat hakeutumaan asumaan pois kunnasta puutteellisten julkisten liikenneyhteyksien vuoksi. Lisäksi ikääntyvillä omakotiasukkailla on vain rajoitetusti mahdollisuus muuttaa kunnan sisällä rivi-, kerrostalo- tai palvelutaloasuntoihin.

VUOKRA-ASUNTOKANTA/ KUNTA (erillisellä liitteellä asuntokannan yksilöidyt kohdetiedot)

Kunta-asunnot Oy

- rivitalokohteet Paalan ja Lintukallion alueilla (Ansatie ja Metsotie)
- yhteensä 33 asuntoa
- yhteensä 2 112 m²
- valmistuneet 1990, 1993, 1994 ja 1996
- huoneistokoot 45 m² – 88,50 m², keskimäärin 64 m²

Kunnan omistamat asunnot asunto-osakeyhtiöissä

- kerros- ja rivitalokohteita keskustassa
- yhteensä 11 asuntoa
- yhteensä 615,5 m²
- huoneistokoot 33 m² – 81 m², keskimäärin 56,0 m²

Kunnan omistama makasiinikuja 4

- rivitalokohteet keskustassa
- yhteensä 9 asuntoa
- yhteensä 590 m²
- huoneistokoot 49 m² – 95 m², keskimäärin 65,5 m²

Kunnan omistama vanha terveystalo (Makasiinikuja 7)

- yhteensä 6 asuntoa
- yhteensä 217,50 m²
- huoneistokoot 23 – 63 m², keskimäärin 36,3 m².

KAIKKI YHTEENSÄ:

26 + 33 (KAS) = 59 asuntoa, 1 423 + 2 112 (KAS) = 3 535 m²

ASO- JA OSAOMISTUSASUNNOT

Kunnan alueella ei ole asumisoikeus- eikä osaomistusasuntoja.

Asumisoikeusasunnot ovat pidemmälle kehittyneen vuokra-asuntotarjonnan tuotteita ja niiden rakentamismahdollisuuksia tulee edistää ja aika ajoin tutkia asuntotarjonnan monipuolistamiseksi. Pornaisten kunnan nykytilanteessa ei ole ajankohtaista selvittää asumisoikeusasuntojen tuottamista kunnan omana tuotantona.

Lähteet:

Uudenmaan liiton tietopalvelu

Tilastokeskus

Väestönkasvun historiaa/Keski-Uudenmaan kaupungin liitosselvitys

”Muuttoliikkeen voittajat ja häviäjät – tutkimus alueiden välisistä muuttovirroista”, Hannu Kytö ja Monika Kral-Leszczynska, 2013

Graafiset esitykset:

Uudenmaan liiton tietopalvelu

5. PORNAISTEN MAANKÄYTÖN JA RAKENTAMISEN OHJAUS SEKÄ LIIKENNEPALVELUT – ASUMISEN NÄKÖKULMA

Maankäyttö- ja rakennuslain tavoite on hyvän elinympäristön luominen. Tavallisten kansalaisten (lapsesta - vanhukseseen) arjessa tämä tarkoittaa kohtuuhintaista mutta kunnollista asuntoa ja toimivia yhteyksiä töihin, päiväkotiin, kouluun, terveys- ja muihin yhteiskunnan palveluihin sekä vapaa-ajan viettoon.

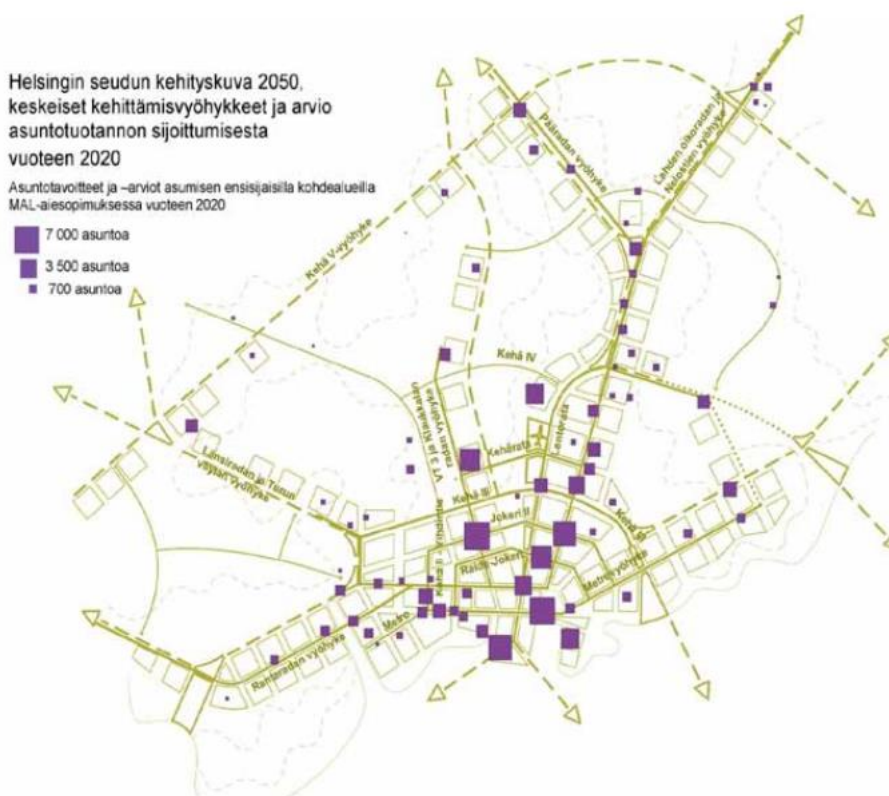
Helsingin seudulla yhdyskuntarakennetta tulisi kehittää entistä tiiviimmäksi ja eheämmäksi hyödyntäen seudun omailmeisten keskusten verkostoa. Uudisrakentamista olisi suunnattava hyvien joukkoliikenneyhteyksien tuntumaan, sekä ohjata aiempaa määrätietoisemmin myös toimipaikkojen ja palveluiden, mukaan lukien vapaa-ajanpalvelut, sijoittumista osaksi yhdyskuntarakennetta joukkoliikenteen solmukohtiin.

RAKENTAMISTA OHJAAVAT TAVOITTEET, KAAVAT JA SUUNNITELMAT

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (asettaa valtioneuvosto) toteuttamista tulee edistää maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. Tavoitteiden mukaan mm. kaupunkiseutujen yhdyskuntarakenteen kehitys tulee kääntää hajautumisesta kohti eheyttä. Asunnot, työpaikat ja palvelut on sijoitettava siten, että henkilöautoliikenteen tarve vähenee. Joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä on parannettava.

Maakuntakaavat, jotka laatii Uudenmaan liitto, siirtää laajoja asiakokonaisuuksia lähtökohdiksi kuntien maankäytön suunnitteluun. Joukkoliikenteeseen tukeutuvaa maankäyttöä suositaan.

Pornaisten Kirkonkylän osayleiskaavassa ja keskustan kehittämissuunnitelmassa on tutkittu taajaman laajentamis- ja tiivistämisalueet. Alueet ovat suurimmaksi osin yksityisen omistuksessa; alueiden käyttöönotto rakenteen tiivistämiseksi edellyttää maapoliittisten keinojen käyttöönottoa (Pornaisten kunnan maapoliittinen ohjelma/ 11.12.2008). Rakennetun infran tehostaminen täydennysrakentamisen kautta on taloudellinen ratkaisu.



LIIKENNEYHTEYDET

Ihmisen liikkumistarve muuttuu elämäntilanteiden mukaisesti. Maankäytöllä tulisi vähentää liikkumisen tarvetta ja erilaisten elämäntilanteiden vaatimukset tulee ottaa huomioon maankäyttöä ja liikennettä suunniteltaessa.

Ihmisen elinkaari jakautuu ainakin lapsuuteen, nuoruuteen, perheeseen, työikään, eläkeikään ja vanhuuteen.

Lapsuus = Lapsena liikkumisen tarpeet liittyvät päiväkodin, esikoulun ja koulujen sijaintiin. Asutuksen etäisyys päiväkodista ja kouluista vaikuttaa liikkumisen tarpeeseen. Koska päiväkodit ja koulut ovat kalliita, tulisi uuden asuntorakentamisen painopisteen sijoittua siten, että ajoneuvoliikenteen tarve vähenee.

Nuoruus = Nuorien liikkumistarpeita ohjaavat erilaisten harrastusmahdollisuuksien etäisyys kotoa. Jotkut harrastukset voivat olla lähellä, kävely tai pyörämatkan päässä ja jotkut kauempana jonne on kuljettava linja-autolla tai vanhempien kyydillä. Liikkumiseen ja asumistarpeisiin liittyy myös toisen ja korkeampien asteiden koulujen sijainti suhteessa kotikuntaan. Mitä lähempänä asutusta eri aktiviteetit ovat ja mitä enemmän ne sijaitsevat jalan tai joukkoliikenteellä saavutettavalla etäisyydellä, sitä enemmän ajoneuvoliikenteen tarve vähenee.

Perheellinen = Perheen liikkumistarpeeseen vaikuttaa lasten ja nuorten liikkuminen. Erityisesti palveluiden saavutettavuus vaikuttaa liikkumistarpeeseen. Nykyään esimerkiksi pankkipalvelut eivät ole enää niin merkittävissä roolissa kuin ennen, mutta edelleen postin, apteekin, terveyskeskuksen sijainti vaikuttaa liikkumistarpeeseen. Tulevaisuudessa esimerkiksi terveyskeskuksia ei välttämättä ole niin paljon kuin nykyään ja siten toimiva joukkoliikenne vähentää palveluiden karsimisen johdosta lisääntyvän ajoneuvoliikenteen aiheuttamia haittavaikutuksia.

Työikäinen = Työikäisen liikkuminen liittyy edellisiin ja kiinteästi työpaikan tai työtehtävien tekopaikan sijaintiin. Yksityisautoilun vähentämiseksi toimiva joukkoliikenteen verkko ja sisäinen syöttöliikenne joko jalankululla tai paikallisella joukkoliikenteellä tai henkilöautoilla liityntäpysäköintineen vähentää ajoneuvoliikenteen haittavaikutuksia.

Eläkeikäinen = Eläkeläisen liikkumistarpeiden voidaan arvioida olevan nuorison liikkumisen kaltaista. Ystäväsuhteiden hoitaminen ja eri aktiviteettien saavutettavuus jalankulku- ja joukkoliikenteen kautta vähentää liikennettä. Eläkeläisille voidaan erityisesti peruspalveluiden kuten kaupan, apteekin ja terveyskeskuksen etäisyyksien oleva kriittisempiä kuin nuorille.

Vanhus = Kun ajatellaan sellaista vanhuuden vaihetta, jossa liikkumiseen tarvitsee toisen apua tai se ei muutoin hoidu luontevasti, on peruspalveluiden sijaitseminen välittömästi asunnon yhteydessä ensiarvoisen tärkeää liikkumisen vähentämisen näkökulmasta. Palveluasuminen edellyttää monenlaisia tukitoimia joita löytyy esimerkiksi erilaisten laitosten yhteydessä. Vanhusten asunnon sijoittaminen peruspalveluiden, esimerkiksi vanhusten hoitoon tarkoitettujen laitosten välittömään yhteyteen on perusteltua.

JULKINEN LIIKENNE

Helsingin seudun liikennettä suunnittelee ja koordinoi Helsingin Seudun Liikenne –kuntayhtymä (HSL). Pornainen ei kuitenkaan kuulu HSL:ään eikä ole ollut mukana sen tekemissä selvityksissä.

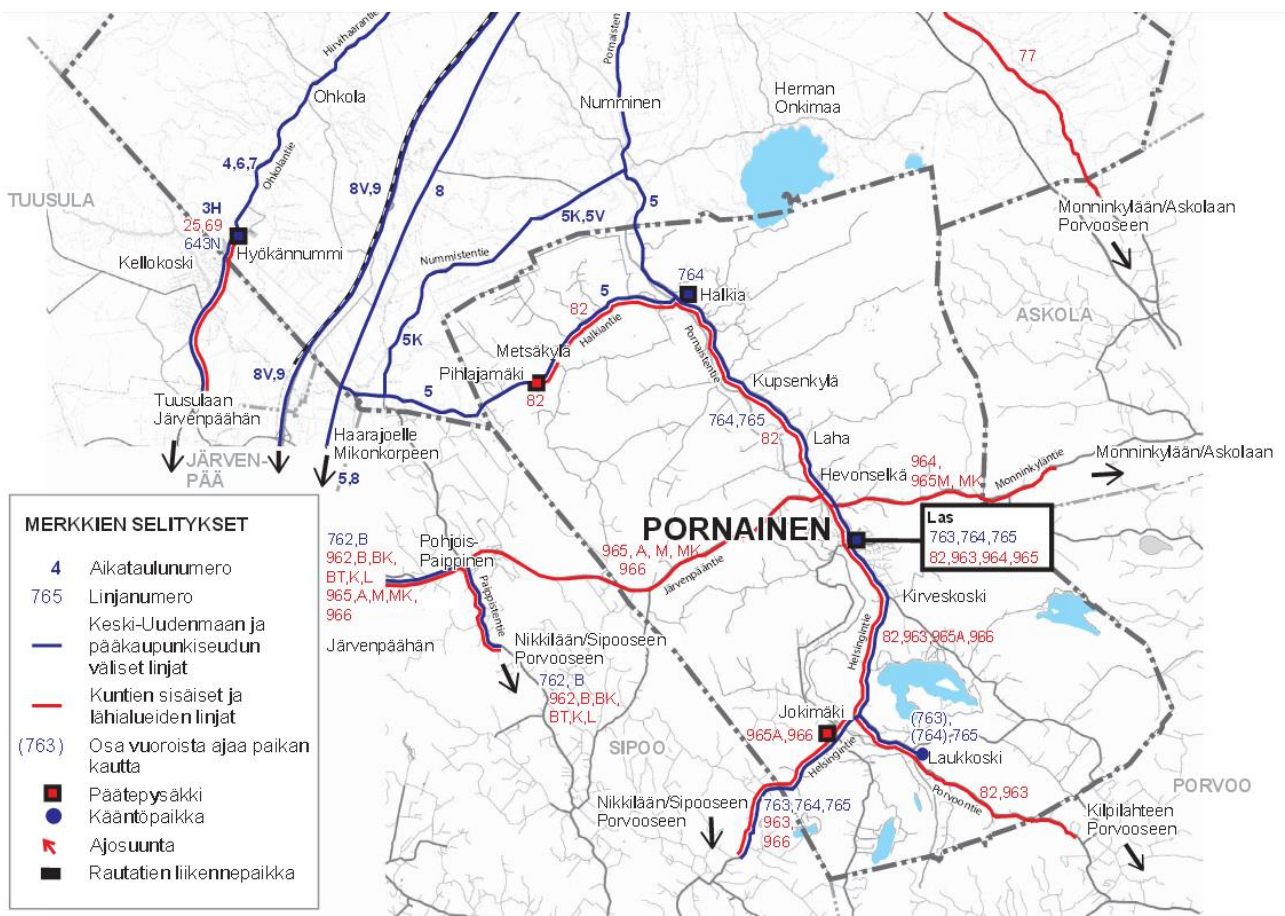
Pornaisissa joukkoliikenne perustuu linja-autoilla ajettavaan vakiovuoroliikenteeseen. Vakiovuoroliikenne on normaalia maaseudun, kaupunkiseutujen, kuntien sisäistä ja kuntakeskusten välistä joukkoliikennettä. Vakiovuoroliikenteen reiteistä ja aikatauluista vastaavat pääosin liikennöitsijät. Lisäksi ELY-keskukset ja kunnat ostavat täydentäviä vuoroja sellaisille alueille, joissa matkustajamäärät eivät riitä kannattavien vuorojen ajamiseen.

Pornaisista on linja-autoyhteydet (osa Halkiasta) Jokimäen ja Nikkilän kautta Helsinkiin, sekä (osa Halkiasta) Jokimäen kautta Porvooseen. Lisäksi Askolan suunnasta Monnikylästä Pornaisten kautta (osa Jokimäen) kulkee joitakin vuoroja Järvenpäähän ja aamuin Nikkilästä Jokimäen kautta Porvooseen Kilpilähteen kulke-
matta Pornaisten keskustan kautta ja illalla takaisin. Mäntsälään suoraa linja-autoyhteyttä ei käytännössä ole. Järvenpäästä kulkee Halkian kautta Mäntsälään vuoroja.

Helsinki, Porvoo, Nikkilä ja Järvenpää muodostavat linja-autoliikenteelle vaihtoyhteyksien kautta pääsyn edelleen Keski- ja Itä-Uudellemaalle, sekä muualle Suomeen. Vuorot palvelevat arkinen työmatkaliikennettä noin 30–60 minuutin vuorovälein. Muina aikoina ja viikonloppuisin ajettavat vuorot ovat yksittäisiä.

Laajoja omakotialueita toteutettaessa joudutaan myös rakentamaan pitkien etäisyyksien takia kouluja ja päiväkoteja enemmän kuin tiiviissä rakenteessa. Koulukyyti peruskoululaisille ja esiopetukseen on järjestetty tilausajolla taksiyrittäjiltä. Näiden reitit on suunniteltu tarpeen mukaan, eikä niihin oteta muita matkustajia. Julkisen liikenteen palveluja kuten muidenkin yhteiskunnan palvelujen järjestämisessä pienten taajamien ja maaseudun ratkaisut eivät voi olla samoja kuten isoissa kaupungeissa. Ainakin pienissä taajamissa ja maa-
seudulla on taloudellisesti perusteltua ottaa matkustajiksi kaikki mukaan pyrkijät lapsista – vanhuksiin.

Järvenpään yhteyden kautta Pornainen kytkeytyy VR:n lähiliikenteeseen T, H ja R junien aikataulujen mukai-
sesti. Erityisesti pohjois-pornaislaisia palvelee henkilöautoliikenteen jatkeena Haarajoen juna-asema, jossa on liityntäpysäköintimahdollisuus. Haarajoella pysähtyy Z –juna.



Linja-autoliikenteen reittikartta Pornaisten alueella

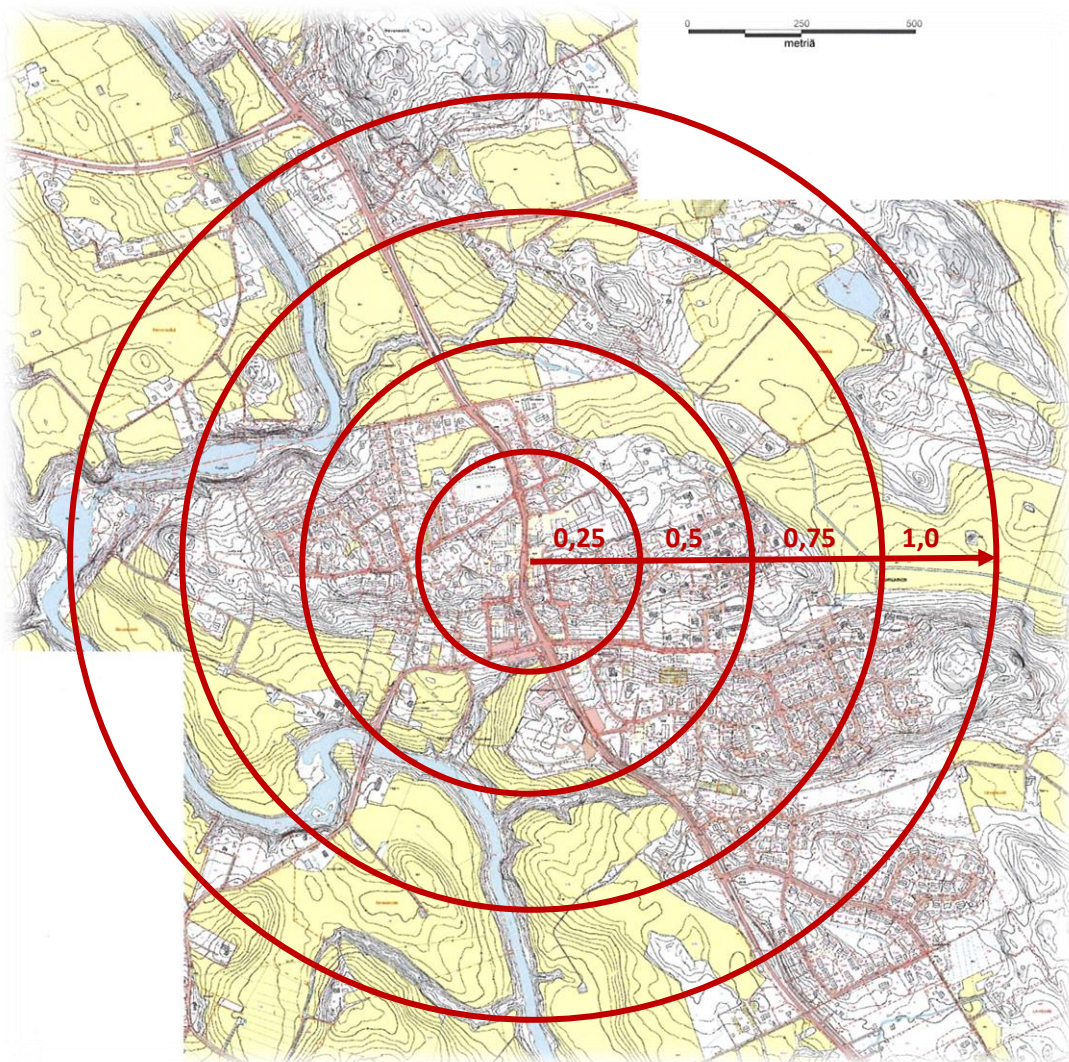
YKSITYINEN LIIKENNE

Yksityinen liikenne muodostuu Pornaisissa yksityisestä henkilöautoliikenteestä, polkupyörä- sekä jalankulku- liikenteestä; myös moottoripyörät, mopoautot, mopot ja skootterit ovat suosittuja kulkuneuvoja erityisesti nuorison keskuudessa. Henkilöautoilun kustannusten nousu tuo paineita jalankulku- ja joukkoliikenteelle.

Jalankulku ja polkupyöräliikenne

Pornaisten kevyen liikenteen väylät kattavat keskustan pääväylän eli Kirkkotien Kukkurinkalliolta Vähä-Laukkoskentien risteykseen sekä Latiskantien alkupään, Paalantien ja Revontien. Lisäksi Jokimäessä kevyen liikenteen väylä on olemassa Helsingintiellä Porvoontien risteyksestä Rinnenmäentien risteykseen. Näiden kahden väylän yhdistäminen Vähä-Laukkoskentien ja Porvoontien väliltä on kunnan toivelistalla ylimmäisenä ELY-keskuksen kevytväylähankkeisiin liittyen. Lisäksi kirkonkylän keskusta-alueen kehittämissuunnitelmaan (laadittu 12.2012) on kirjattu lähitulevaisuuden tavoitetilanne koskien kevyen liikenteen verkon täydentäviä osuuksia.

Pornaisten kaikki peruspalvelut ovat keskittyneet aivan Pornaisten keskustan tuntumaan. Kävelyetäisyyden päässä toisistaan ovat terveyskeskus, kaupat, yhtenäiskoulu, kirjasto, posti, pankit. Niiden ihmisten osuutta on lisättävä, jotka tavoittavat keskustan peruspalvelut jalan tai polkupyörällä.



Kirkonkylän keskusta-alueella saavuttamisetäisyydet linnuntietä pitkin;
keskipisteenä Kirkkotie kunnantöimiston edustalla, säteenä 0,25 km, 0,5 km, 0,75 km ja 1,0 km.

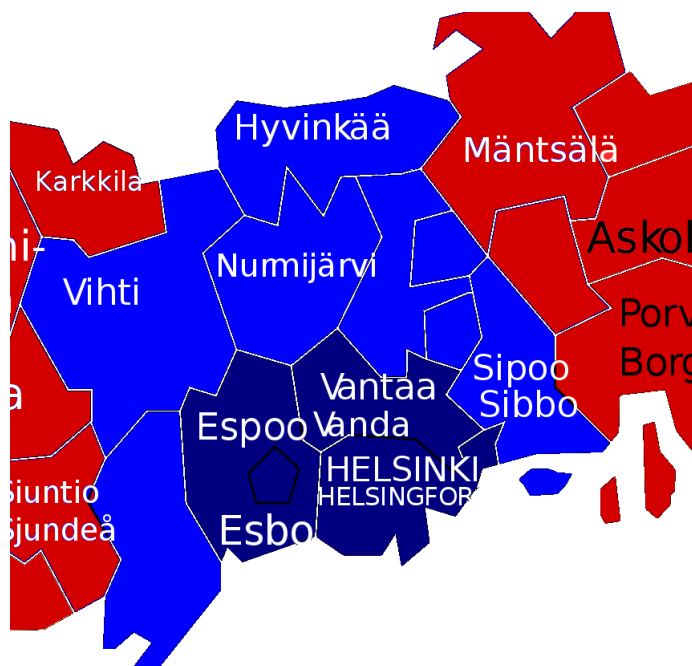
6. MAANTIEEELLINEN SIIJINTI – OSA PÄÄKAUPUNKISEUTUA JA METROPOLIA

Pornainen sijaitsee Uudenmaan maakunnassa. Kunnan pinta-ala on 150,09 km², josta 3,59 km² on vesistöjä. Väestötiheys on 35,11 asukasta/km². Pornaisten naapurikunnat ovat Askola, Mäntsälä, Porvoo ja Sipoo. Etäisyydet merkittävimpiin muihin keskuksiin ovat Helsinkiin 48 km, Järvenpäähän 18 km, Sipooseen 15 km, Porvooseen 23 km, Mäntsälään 21 km, ja Askolaan 17 km.

Parhaillaan käynnissä olevissa kuntarakenteen ja metropolihallinnon selvittelyissä Pornainen katsotaan kuuluvan Helsingin seutuun. Pornainen liitetään Helsingin seutuun vahvimmin MAL 2020 (Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen) toteutusohjelmassa.

PÄÄKAUPUNKISEUTU

Pääkaupunkiseudulla tarkoitetaan usein Espoon, Helsingin, Kauniaisten ja Vantaan kaupunkien muodostamaa aluetta. Pääkaupunkiseudun kunnilla on jätehuoltoa ja joukkoliikennettä koskeva lakisääteinen yhteistyövelvollisuus ja niillä on yhteistyötä muillakin alueilla.



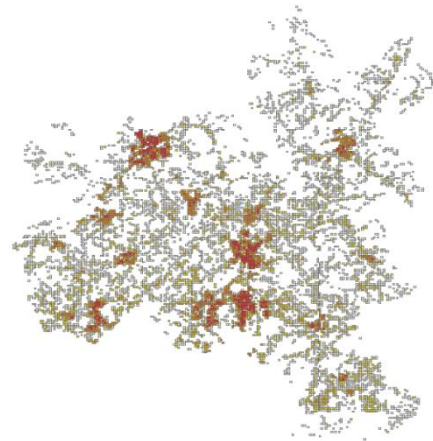
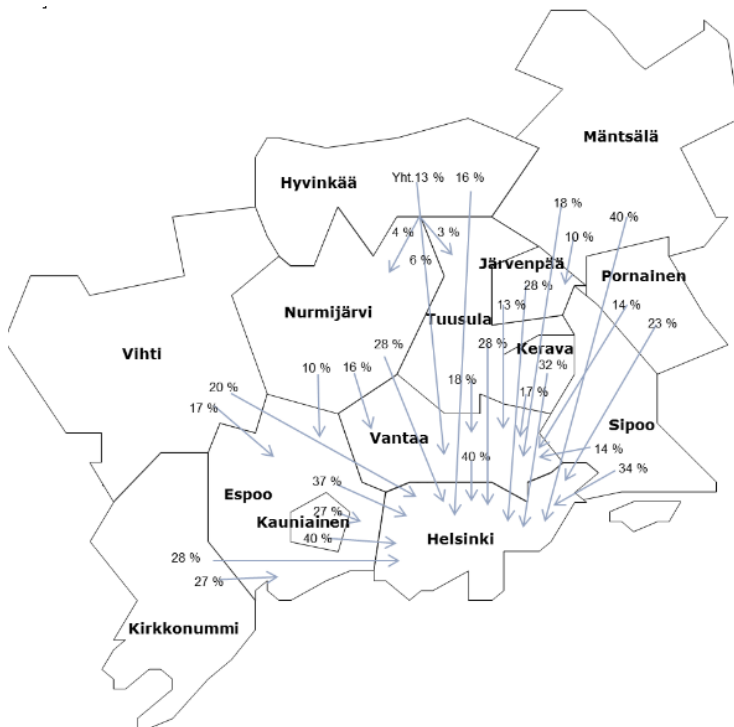
HELSINGIN SEUTU

Helsingin seudulla tarkoitetaan yleensä Uudellamaalla noin 1400000 asukkaan kasvukeskusta ja metropoli- aluetta. Helsingin seutu ajatellaan koostuvan pääkaupunkiseudun kunnista, sekä kehyskunnista, Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Nurmijärvi, Sipoo, Tuusula ja Vihti, sekä joissakin yhteyksissä myös Mäntsälä ja Pornainen. Pornainen sijaitsee siis Helsingin seudulla ja pääkaupunkiseudulla. Yhteyttä pääkaupunkiseudulle lisäsi merkittävästi 1990-luvulla rakennettu seututie 146 Järvenpään ja Pornaisten keskustan välille.

Helsingin metropolialueeseen luetaan tavallisesti kuuluviksi seudun vapaaehtoisen yhteistyön piirissä olevat Helsingin seudun 14 kuntaa: Pääkaupunkiseudun kaupungit Helsinki, Espoo, Vantaa, Kauniainen sekä 10 KUUMA -kuntaa (kehyskunnat) Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Sipoo, Tuusula ja Vihti.

Pornainen Helsingin seudulla

Alueen asukkaiden asioiminen kunnassa ja kunnan asukkaiden asiointi muissa kunnissa määrittää kunnan aseman suhteessa muihin. Maantieteellinen sijoittuminen ja liikenneyhteydet vaikuttavat voimakkaasti kuntarajat ylittävään asiointiin. Mitä lähempänä eri toimintoja toisen kunnan alueella asukasta on, sitä luontevammin asiointi suuntautuu kuntarajojen yli. Työpaikkaliikkuminen on merkittävimpiä kuntien rajat ylittävää liikkumista. Työpaikkaliikenteen suuntautumiseen vaikuttaa teollisuuden keskittyminen ja kaupunkien keskustat. Kuitenkin työpaikkaliikenteestä voidaan nähdä, miten kunta sijoittuu maantieteellisesti ja asiointisuuntien suhteessa.



Kuntien välinen vähintään 10 prosentin pendelöinti metropolialueella.

Keski-Uudenmaan rakentamistiheys.

Pornaisten kunnan työpaikkaomavaraisuus on Manner-Suomen matalin, alle 43 %. Pelkästään Helsinkiin ja Vantaalle Pornalaisista kulkee töihin 37 % työssäkävivistä.

Pornaisten rakennuskanta on lähes kokonaan pientaloja ja yli puolet talouksista sijaitsee keskustaajaman ulkopuolella haja-asutusalueella. Rakentaminen on haja-alueella tapahtunut tasaisesti ja vain muutamia keskittyimiä on syntynyt keskustan ulkopuolelle. Rakentamisen tiheyttä kuvaavista selvityksistä voidaan todeta että vaikka Pornaisten rakennuskanta on pääkaupunkiseutuun nähden harvaa, on se sijainniltaan kasvanut kiinni siihen.

Tahdottiin tai ei, Pornainen on kasvanut osaksi pääkaupunkiseutua ja Helsingin seudun metropolialuetta.

AIESOPIMUKSET KOSKIEN ASUNTOTUOTANTOA

Kaupunkipolitiikassa siirrytään yhä enemmän valtion ja suurten kaupunkien tai kaupunkiseutujen väliseen sopimuskäytäntöön. Tällöin puhutaan aiesopimuksista, joita usein luonnehditaan osapuolten keskinäiseksi julkilausumaksi. Sen tarkoituksena on kirjata saavutettu yksimielisyys ja kaavailut jatkotoimet varsinaiseen sopimukseen pääsemiseksi.

Tällä hetkellä on voimassa valtion ja Helsingin seudun kuntien välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-aiesopimus 2012–2015 (ensimmäinen sopimuskausi 2008–2011). Aineisto sisältää Helsingin seudun asuntotuotannon tavoitteet ja ensisijaiset kohdealueet kunnittain kaudella 2012–15 sekä HLJ 2011 - päätöksen mukaiset infrastruktuurin kehittämishankkeet. Lisäksi materiaali sisältää kuntien asuntotuotanto-arviot kohdealueittain vuosille 2016–20.

Helsingin seudun 14 kuntaa ja valtio ovat MAL-aiesopimuksessa linjanneet, että tavoitteena on 12 000 - 13 000 asunnon rakentaminen vuosittain. Kohtuuhintaisten asuntojen lisäämiseksi ARA-vuokra-asuntotuotannon osuuden tulee olla uudistuotantotavoitteesta vähintään 20 %. Aiesopimus sisältää kuntakohtaiset kiintiöt, johon kunnat ovat sitoutuneet. KUUMA-kuntien osalta ARA-tuotannosta voi olla puolet asumisoikeusasuntoja edellyttäen, että kunnat selvittävät sitovan yhteistyön käynnistämisen tai yhteisen toimijan perustamisen sosiaalisen vuokra-asuntotuotannon turvaamiseksi sekä sitoutuvat selvityksen pohjalta toimenpiteisiin.

Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen 2020 -toteutusohjelmassa on mm. esitelty 15 laajaa kehittämisvyöhykettä, joille pääosa 14 kunnan asuntotuotannosta sijoittuu vuosina 2012–2015 sekä 2016–2020. Ohjelmassa on myös arvioitu kuntien kaavallista valmiutta MAL-aiesopimuksen tuotantotavoitteiden toteuttamiseksi. MAL-aiesopimuksen seurantaa tehdään säännöllisesti; viimeisin seuranta on päivätty 1.11.2013.

KUUMAn asuntopoliittinen ohjelma 2020+ on vuodelta 2007. Sen tavoitteena on muodostaa yhteinen näkemys KUUMA-kuntien asuntopolitiikasta sekä ryhdyttävä MAL-työtä.

"Selvitys vuokra-asuntotuotannon turvaamiseksi KUUMA-kunnissa" valmistui toukokuussa 2013. Selvitys sisälsi joukon toimenpide-ehtotuksia; kunnat ovat kunnanhallitusten tekemillä päätöksillä käynnistäneet esitettyjen toimenpiteiden työstämisen.

MASU JA HLJ 2015

Helsingin seudun aiesopimuksen 2012–2015 edellyttämän maankäyttösuunnitelman ja siihen sisältyvän asuntopoliittisen ohjelman laatiminen on käynnistynyt tiiviissä yhteistyössä Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelman (HLJ 2015) valmistelun kanssa. Helsingin metropolialueen yhteinen maankäytön suunnitelma, MASU, etenee nyt ensi kertaa samoin askelmin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelman kanssa. Yhteisellä työllä on mahdollisuus avata uusia näkymiä koko seudun vetovoimalle ja kilpailukyvyille. Tavoitteena on näiden suunnitelmien pohjalta neuvotella seuraavan aiesopimuksen 2016 - 2019 toimenpiteet ja resurssit mm. investointien suuntaamiseksi. Lisäksi hahmotellaan pidemmän aikavälin kehitystä (2040 ja 2050+) siten, että turvataan seudun yhdyskuntarakenteen kestävä kehityksen mukainen tulevaisuus. Tavoitteena on, että suunnitelmat valmistuvat vuonna 2015.

Lisätietoja: www.helsinginseutu.fi/masu ja www.hsl.fi/hlj

8. ASUMISEN RAHOITUS SUOMESSA

JULKINEN RAHOITUS

Julkinen rahoitus erotuksena yksityisestä rahoituksesta katsotaan tässä perustuvaksi valtion tai kunnan takaukseen. Tällä hetkellä käytettävissä ovat valtion takaamat arava- ja korkotukilainat, joihin liittyy rajoituksia rakentamiseen ja en kustannuksiin, huoneistojen vuokraukseen ja luovuttamiseen. Korkotukilainan koron omavastuu on tällä hetkellä 3,5 %, mikä ylittää selkeästi tämän hetkiset markkinakorot. Kunnan takauksella potentiaalinen rahoituslähde on Kuntarahoitus, joka tällä hetkellä on selkeästi kilpailukykyisin rahoituslähde. Lainoitettavan asuntoyhteisön tulee olla kunnan tai sen tytäryhteisön enemmistöomistuksessa (yli 50 %).

YKSITYINEN RAHOITUS

Yksityisen rahoituksen lähteet ovat ensisijaisesti pankit. Mahdollisia rahoituslähteitä ovat myös vakuutusyhtiöt, muut rahoituslaitokset, esim. Suomen Hypoteekkiyhdistys ja yksityiset pääomansijoittajat.

Rahoituslähteeseen vaikuttaa valittavan talon tyyppi: vuokratalo, asunto-osaakeyhtiö tai sekatalo (vuokra- ja omistusasuntoja)

9. TALOUDELLINEN TOIMINTAYMPÄRISTÖ

JULKINEN TALOUS

Bruttokansantuote – kansakunnan taloudellinen mittari

Bruttokansantuotteella tarkoitetaan maassa tuotettujen tavaroiden ja palveluiden yhteismäärää.

Vuosina 2008–2012 bruttokansantuotteen volyymi on Suomessa laskenut vuoden 2007 tasosta 4,4 % eli n. 7,9 miljardia euroa. Kansakuntana olemme köyhtyneet. Bruttokansantuote asukasta kohden oli vuonna 2012 35.528 euroa, mikä on kuitenkin kärkipäätä maailman kansakuntien joukossa. Suomen voidaan sanoa olevan edelleen vauras kansakunta. Vertailun vuoksi todettakoon, että Viron bruttokansantuote vuonna 2012 oli n. 13.400 euroa/ asukas.

Rinnan kansakunnan köyhtymisen kanssa olemme samanaikaisesti menettäneet avoimilla markkinoilla suhteellista kilpailukykyä, kun ansiotasoindeksi on kuitenkin kasvanut vuosina 2008 - 2012 18 %:lla. Vientivetoisena kansantaloutena olemme tämän ja keskeisten vientimaittemme yleisen taloudellisen tilanteen heikentymisen johdosta kohdanneet vaikeuksia. Ennätysvuonna 2007 viennin arvo oli 65 miljardia euroa, kun se vuonna 2013 oli 56 miljardia euroa eli 9,0 miljardia pienempi kuin vuonna 2007. Nokian mukana elektroniikkateollisuuden vienti on supistunut lähes olemattomiksi. Paperin vienti on laskenut sähköisen viestinnän kasvun edetessä. Paperin vientiä on korvannut öljytuotteiden vienti. Metalliteollisuuden tuotteiden vienti kohdannut vaikeuksia kustannus- eli kilpailukykyistä verrattuna kilpailijamaihin. Viennin vaikutusta bruttokansantuotteen alenemassa on vain vähissä määrin pystytty kompensoimaan kotimaan kysynnällä (bkt-7,9 mrd / vienti -9,0 mrd). Viennin vaikeuksista on seurannut mm. lisääntyvää työttömyyttä ja valtion ja kuntien talouden tasapainottaminen kasvattamalla velanottoa.

Alla oleva taulukko kuvaa viennin määrän kehitystä vuosina 1980, 1990, 2000, 2010 ja 2013 ja eri toimialojen suhteellista osuutta viennistä.

Suomen viennin rakenne v 1980 - 2013

osuus viennistä, prosenttia

	metsä	metalli	sähkö ja elektroniikka	muu	Vienti mrd euroa
1980	42	26	4	28	8,9
1990	38	32	12	18	17,0
2000	26	26	31	17	49,5
2010	20	34	15	31	53,0
2013	20	31	11	37	56,0

(Lähde: Tulli)

Valtion talous

Valtion tulo- ja menoarvio vuodeksi 2014 (1 000 000 euroa)

TULOT **54 063**

Tulo- ja varallisuusverot	12 125
Arvonlisä- ja vakuutusverot	17 880
Valmisteverot	6 918
Muut verot	2 715
Muut veronluonteiset tulot	155
Sekalaiset tulot	4 745
Korko- ja pääomatulot	1 995
Lainat	7 530

MENOT **54 063**

Valtiovarainministeriö	17 013
(Valtion osuudet	8 665)
(Eläkkeet	4 564)
Eduskunta/presidentti/valtioneuvosto	285
Ulkoministeriö	1 296
Oikeusministeriö	899
Sisäministeriö	1 267
Puolustusministeriö	2 750
Opetus- ja kulttuuriministeriö	6 583
Maa- ja metsätalousministeriö	2 659
Liikenne- ja viestintäministeriö	2 970
Työ- ja elinkeinoministeriö	3 376
Sosiaali- ja terveysministeriö	12 880
Ympäristöministeriö	271
Valtion lainojen korot	1 814

Valtion menojen kehitys v 2008 – 2014 ja kuntien valtionosuudet vuosina 2010 – 2014 (1 000 000 euroa):

Vuosi	Valtion menot	Valtion osuudet kunnille
2008	49 419	-
2009	50 624	-
2010	53 039	8 427
2011	51 972	8 533
2012	53 446	8 530
2013	55 067 (budjetti)	8 763
2014	54 063 (budjetti)	8 665

Kun otetaan huomioon inflaatio, voidaan todeta, että valtion kokonaismenoissa ei ole tapahtunut merkittävää muutosta. Myös kuntien valtionosuuden kehitys on nimellisestikin ollut maltillista. Ongelmia aiheuttaa tulopuolen pettäminen bruttokansantuotteen laskun myötä vuonna 2008 ja sen jälkeinen heikko kehitys (kasvu).

Kuntatalous**Kuntien käyttötalous vuosina 2011 ja 2012 (1 000 000 euroa)**

Vuonna 2011			Vuonna 2012	
MENOT	36 681		38 610	+5,26 %
Yleishallinto	1 451	3,96 %	1 513	3,92 %
Sosiaali- ja terveystoimi	20 087	54,80 %	21 368	55,34 %
Opetus- ja kulttuuritoimi	8 003	21,80 %	8 278	21,44 %
Muut palvelut	7 140	19,47 %	7 452	19,30 %

Kuntien käyttötalouden kasvu 5,26 %:lla on jakautunut tasaisesti kaikille kuvatuille menolajeille, joiden prosenttiosuudet ovat pysyneet lähes muuttumattomina sosiaali- ja terveystenomenojen lisääntyessä lievästi muita nopeammin. Valtionosuuksien pysyessä lähes samansuuruisina vuodesta toiseen kunnat ovat kattaneet lisääntyneet menot veroja ja maksuja korottamalla sekä lainanotolla.

PORNAISTEN KUNNAN TALOUS VUOSINA 2014 JA 1914

Kuntatalouden muutoksia tai muuttumattomuutta on aluksi tarkasteltu talousarviovertailulla ”tänä vuonna ja 100 vuotta sitten”.

Pornaisten talousarvio vuodeksi 2014 (milj.€)	Pornaisten talousarvio vuonna 1914 (1000 mk)
MENOT	MENOT
YLEISHALLINTO 0,9 (3,4 %)	2,2 (11,8 %)(yleishallinto, lain. lyh. ja maatala)
SOSIAALI- JA TERVEYSTOIMI 15,3 (58,2 %)	7,7 (41,2 %) (köyhäinhoito 7,3 %, kättilö ja rokottaja)
SIVISTYSTOIMI 6,0 (22,8 %)	7,0 (37,4 %) (kansa- ja kiertokoulujen opettajat)
TEKNINEN TOIMI 3,4	
MUUT 0,4 (15,6 %)	1,8 (9,6 %)
RAHOITUS (KOROT) 0,3 (Lainakanta 31.12.2014 15,0 ja korko n. 1,5 %)	
YHTEENSÄ 26,3	18,7
TULOT	TULOT
VEROTULOT 18,1 (62,7 %)	14,1 (75,4 %)(kunnallisveroäyrit, manttaalimaksut)
TOIMINTATULOT 3,0	2,5 (arenti ja korkotulot)
VALTIONOSUUDET 5,6 (20,0 %)	2,1 (henkivero, muut verot ja maksut)
KORKOTULOT 0,01	0
YHTEENSÄ 26,7	18,7

Verrattaessa kaikkien kuntien vuosien 2011 ja 2012 käyttötalouden menoja Pornaisten vuoden 2014 talousarvioon voidaan todeta seuraavaa:

- Pornaisten yleishallinnon kulut ovat 0,5 % pienemmät kuin kunnilla keskimäärin
- sosiaali- ja terveystoimen menot ovat n. 3 % korkeammat kuin kunnilla keskimäärin
- opetus- ja kulttuuritoimen menot ovat n. 1 % korkeammat kuin kunnilla keskimäärin
- muiden palveluiden menot ovat n. 4 % pienemmät kuin kunnilla keskimäärin

Karkeana yhteenvetona vertailusta muiden kuntien käyttötalouden menoihin voidaan todeta, että Pornaissa painottuvat selkeästi sosiaali- ja terveystoimi sekä opetus- ja kulttuuritoimi muiden menojen ollessa vähäisemmässä roolissa.

Pornaissa kunnan toimintojen focus numeroiden perusteella on lapsissa, vanhuksissa, sairaissa ja vähäosaisissa sekä nuorten peruskoulutuksessa, jotka ovat kunnan perustehtäviä.

Lainankannan korkojen merkitys vuoden 2014 talouseränä on vähäinen (n. 1,5 %).

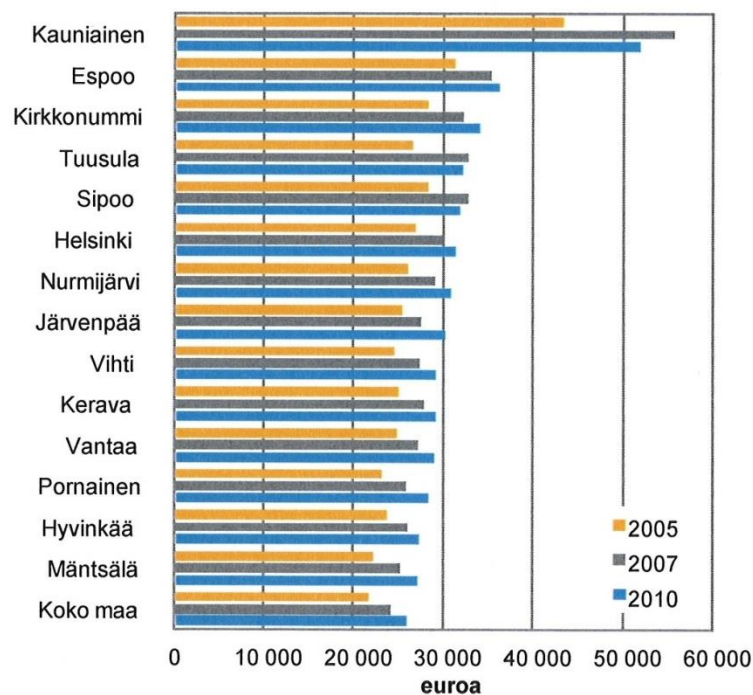
Kun vuoden 2014 talousarvion lukuja verrataan sadan vuoden takaiseen, vuoden 1914 talousarvioon voidaan todeta, että Pornaisissa on aina keskitytty perusasioihin eli huolehtimiseen lapsista, vanhuksista, sairaista ja vähäosaisista ja koululaisten perusopetuksesta ajan hengen mukaisesti.

YKSITYINEN TALOUS

Helsingin seudun kuntien valtion veronalaiset tulot/asukas

Valtion veronalaisten tulojen määrän muutoksia tulonsaajaa kohti on kuvattu alla olevassa diagrammissa; vertailua voi tehdä sekä kunnan/kaupungin sisällä vuosina 2005–2010 kuin myös verrattuna Helsingin seudun muihin 13 kuntaan tai koko maan keskiarvolukuun.

Valtionveronalaisten tulot tulonsaajaa kohti Helsingin seudun kunnissa vuonna 2005, 2007 ja 2010



Lähde: Tilastokeskus

Helsingin seudun keskeiset tunnusluvut / Helsingin kaupungin tietokeskus

Tulonsaajien tulojen kehitys ja tulevaisuuden näkymät

Tilastokeskuksen tietojen mukaan ansiotasoindeksi on noussut 18 %:lla vuosina 2008 – 2012. Eli ansiotulot kasvoivat keskimäärin 3,6 % vuodessa ja ostovoima kehittyi suotuisasti.

Tulevat vuodet ovat toista maata. Talouden lupaavista merkeistä huolimatta valtiovarainministeriö ennusti vuoden 2013 lopulla kehnoa vuotta 2014 kotitalouksille ja Veronmaksajien keskusliitto ostovoiman alenemista 1,6 %:lla vuosina 2014 – 2015.

Veronmaksajien keskusliitto totesi palkansaajien ostovoimasta veronmaksajalehden 11/2013 4.12.2013 seuraavaa:

”Palkansaajan ostovoima alenee 1,6 prosenttia 2014–2015

Kuntien tuoreet veroratkaisut syventävät ostovoiman pudotusta ensi vuonna. Keskituloisen palkansaajan ostovoima alenee 1,1 prosenttia vuonna 2014 ja 0,5 prosenttia vuonna 2015. Yhteensä ostovoima alenee 1,6 prosenttia vuoteen 2015 mennessä.

Palkansaajan verotus kiristyy. Esimerkiksi keskituloisen 3180 euroa kuussa ansaitsevan veroprosentti nousee tämän vuoden 30,4 prosentista 31,0 prosenttiin vuonna 2014 ja 31,1 prosenttiin vuonna 2015.

Veronmaksajien tuoreissa laskelmissa ansiotason oletetaan nousevan keskimäärin 1,5 prosenttia vuonna 2014 ja 1,3 prosenttia vuonna 2015. Kuluttajahintojen arvioidaan puolestaan nousevan 1,8 prosenttia vuonna 2014 ja 1,6 prosenttia vuonna 2015.

Mikäli kunnat jatkavat kunnallisveron korotuksia myös vuonna 2015, ostovoima uhkaa alenua ja verotus kiristyä vielä laskettuakin enemmän.

Lähes puolet kunnista nostaa ensivuonna kunnallisveroprosenttia. Keskimääräinen kunnallisveroprosentti nousee vuonna 2014 peräti 0,36 prosenttiyksikköä 19,74 prosenttiin.”

Asumiskustannukset

Asumiskustannukset ovat nousseet selvästi nopeammin kuin muut kustannukset yhteiskunnassa johtuen asumiseen liittyvien verojen ja energiamaksujen korotuksista ja nousseiden palkkakustannusten vaikutuksesta asumispalveluihin.

Viimeisten lehtitietojen mukaan myös vuokrat ovat pääkaupunkiseudulla nousseet vuonna 2013 4-5 %.

Ottaen huomioon ostovoiman heikko aleneva kehitys tänä ja ensi vuonna ja asumiskustannusten ja vuokrien tapahtunut nousu, asuntomarkkinoilla on tiedossa yhä kasvava kysyntä kohtuuhintaisista vuokra- ja myös omistusasunnoista. Kohtuuhintaisten asuntojen puute alkaa vähitellen näkyä pienipalkkaisten työpaikkojen täyttövaikeutena ja siten koko pääkaupunkiseudun taloudellisen toiminnan edellytyksiä hitaampana kehityksenä. Valtio ja kunnat eivät säästy tämän heijastusvaikutukselta. Betoni on saatava liikkeelle.

Väestömääräänsä kasvattavan Helsingin seudun toimiessa kiistatta koko maan veturina on tästä kannettava myös vastuu. Yhtään työpaikkaa ei saa jäädä täyttämättä sen takia, ettei työntekijä voi ottaa työtä vastaan, kun ei ole saatavissa asuntoa kohtuuhintaan toimivien liikenneyhteyksien etäisyydeltä työpaikasta.

Pääkaupunkiseudun vauraiden kuntien tulee huolehtia riittävästä asuntokannasta siten, että väestönkasvu on tasaista koko alueella ja asuntorakentaminen tukeutuu lähivuosina ensisijaisesti olemassa olevaan infrastruktuuriin. Toimivasta liikenneverkosta kaupunkien ja taajamien välillä vastuu jää omalta osaltaan valtiolle. Kysymys on tältä osin työllisyydestä ja jokaisen työikäisen saamisesta kasvattamaan vaikka vähäisessäkin määrin bruttokansantuotetta.

10. ASUNTOJEN RAKENNUTTAMINEN, OMISTAMINEN, VUOKRAUS JA MYYNTI – OSA ELINVOIMAISEN YHTEISÖN INFRAA

Käytettävissä olevat vaihtoehdot/Pornainen:

1. Kunta-asunnot Oy

Kunta-asunnot Oy on 39 kunnan omistama yhtiö, jolla on eri puolella Suomea n. 8 400 vuokra-asuntoa. Asunnoista n. 7 600 on ARA-rajoituksen alaisia ja n. 800 vapaarahoitteisia. Uudistuantoon yhtiön strategisena lähtökohtana on lähteä vuosien 2015–2016 aikana ja arvioituna alueena Sipoon seutu ja kehyskunnat. Yhtiön linjaus: palveluasumista ei tehdä, vaan ensisijaisesti vuokrataloja ja niidenkin oltava ARA-kohteita. Uudistuantoon ryhtymisen vakuutena käyvät mm. takaukset tai sitoutuminen tiettyyn käyttöasteeseen.

Alustavia ehtoja Kunta-asunnot Oy:n hankkeelle Pornaisiin:

- tarjottavan tontin tulee sijaita keskeisellä alueella
- tontin hinnan tulee olla kohtuullinen
- yksiöt ja kaksiot ovat hyväksyttävä malli asuntotyyppien osalta
- arviolta enintään 30 asuntoa kerralla ja
- toteutus aikaisintaan vuonna 2015.

2. A-Kruunu Oy

Valtion toimeksiannosta Kruunuasunnot ovat vierailleet läpi KUUMA-kunnat sekä kaupungit Helsinki, Espoo, Vantaa ja Kauniainen MAL-aiesopimukseen liittyen. A-kruunu Oy on siirtymässä Ympäristöministeriön yhtiöksi ja siitä on tulossa toimija sosiaaliselle asuntotuotannolle. Yhtiö alkaa toteuttaa hankkeita jo tänä vuonna.

Alustavia ehtoja A-Kruunu Oy:n hankkeelle Pornaisiin:

- A-Kruunu Oy harjoittaa järkevää sijoituspolitiikkaa eli tarvetta vuokra-asunnoille täytyy olla
- tontin vuokraamismahdollisuus on parempi vaihtoehto, mutta ei ehdoton edellytys
- kunnan ryhtyminen osittain tai kokonaan vuokraajaksi edesauttaa hankkeen syntymistä
- rivitaloratkaisu realistinen – n. 16 asunnon kokonaisuus
- kunnalta tultava esitys, jossa määriteltynä tavoiteltava määrä, rakennustyyppi ja asuntotyypit, sijointivaihtoehdot ja kunnan mukanaolo (vuokraaja).

3. Yleishyödylliset yhteisöt

ARA:n nimeämät yleishyödylliset yhteisöt toimivat voittoa tavoittelemattomasti ja rakennuttavat sekä hankkivat ja vuokraavat vuokra- ja asumisoikeusasuntoja sosiaalisin perustein. Toiminnan tavoitteena on oltava asukkaiden hyvät ja turvalliset asuinolot sekä kohtuulliset kustannukset. Valtakunnallisesti toimivat yleishyödylliset yhteisöt omistavat yhteensä n. 15 % ARA vuokra-asunnoista.

Yleishyödyllisen yhteisön on täytettävä vuokra-asuntolain ja asumisoikeustalolainojen korkotukilaissa ja aravalaissa yleishyödyllisyydelle asetetut edellytykset.

Edellytykset säätelevät

- yhteisön toimialaa
- asuntojen hakumenettelyä
- yhteisön tuoton tulouttamista
- rajoituksista vapautuneiden asuntojen luovutusta
- yhteisörakenteen ja asuntojen omistuksen järjestelyä

- riskien ottamista sekä
- lainojen ja takauksien antamista.

Yleishyödylliseksi nimetyn asuntoyhteisön ja konsernin on sitouduttava noudattamaan laissa määrättyjä edellytyksiä ja toimittava niiden mukaisesti. ARA:n tehtävänä on valvoa, että yleishyödylliset yhteisöt täyttävät laissa määritetyt edellytykset ja toimivat niiden mukaisesti.

4. ARA-rahoitteisen yhtiön perustaminen kunnan omistukseen

Yhtiön perustaminen kunnan omistukseen edellyttää kunnan eroamista Kunta-asunnot Oy:stä tai Kunta-asunnot Oy:n kieltäytymistä rakentaa uutta kohdetta. Yhtiön perustaminen rasittaa kunnan tasetta: hankinta-arvo esim. 5 M€ (n. 25–30 asuntoa); myytäessä tontin myyntihinta jää velaksi konsernitaseeseen. Kunta ottaa käytännössä kaikki kiinteistön omistamiseen ja ARA-lainsäädännöstä tulevat luovutusrajoi-
tuksiin liittyvät riskit. ARA-vuokratalon omistaminen ja hallinnointi edellyttää ammattimaista alan tunte-
vaa osaamista. Normaaliin vapaarahoitteiseen asunto-osakeyhtiötalon hallinnointiin nähden ARA-
rahoitteisessa kohteessa on lisäksi huolehdittava ARA-lainsäädännöstä johtuvat erityispiirteet.

5. Asuntoyhtiöiden omistusyhtiön perustaminen kunnan omistukseen

Kunnan omistus 100 % ja rahoitus julkisella sekä yksityisellä rahalla. Yhtiö hoitaa suunnittelun, rakennut-
tamisen, omistamisen ja vuokrauksen sekä myynnin. Yhtiö hankkii toimintansa järjestämiseen ja ylläpi-
tämiseen tarvittavan ammattiosaamisen ulkopuoliselta palvelun tarjoajalta, vrt. Kunta-asunnot
Oy/isännöintitoimistot.

11. TYÖRYHMÄN ESITYS JA SEN TAUSTAT

Esityksen tavoitteena on mahdollistaa elinkaariasuminen, johon kuuluu kunnan sisäinen muuttoliike erityisesti nuorten ja ikäihmisten osalta. Kotoa poismuuttavalle, itsenäistyvälle nuorelle on tarkoituksenmukaista tarjota asumismahdollisuus omasta kunnasta. Tämä madaltaa kynnystä asettua aikuisuuden kynnyksellä sen kunnan alueelle, joka on kustantanut nuoren koulutuksen. Ikäihmisille tulee tarjota monipuolisia asumisvaihtoehtoja, jotka mahdollistavat itsenäisen elämän mahdollisimman pitkään.

Suurempi väestöpohja lisää julkisen liikenteen kehittämismahdollisuuksia ja toimintaedellytyksiä. Asumisen huomattava tiivistäminen luo kysyntää toimivalle joukkoliikenteelle.

Seutuliikenteen sujuvuuden varmistamiseksi olisi kantateiden varteen tehtävistä kiinteistöjen tieliittymistä pidättäydyttävä. Mitä enemmän liittyviä kantateilla on, sitä hitaammin keskustojen väliset joukkoliikenteen vuorot voivat kulkea ja sitä harvemmaksi vuoroväli muodostuu. Nopea syöttöliikenne esimerkiksi junan tai metron varteen edellyttää mahdollisimman sujuvaa ja nopeaa liikennettä.

Joukkoliikennettä tulee kehittää esimerkiksi liittämällä esikoulu- ja peruskoululaisten koulukuljetukset muuhun joukkoliikenteeseen haja-asutusalueiden joukkoliikenteen parantamiseksi (asiointi-, työmatkat).

Jalankulun lisäämiseksi liikkumistapana tulisi ensisijaisena tavoitteena olla nykyisten päivittäistavaramyymälöiden ja Linnunlaulun päiväkodin välisen alueen tiiviimpi rakentaminen enintään jalankulkuetäisyydellä linja-autopysäkeistä. Jatkossakin joukkoliikenteen pysäkkien etäisyys asunnoista tulisi olla enintään jalan- tai polkupyörällä saavutettavan matkan päässä.

Työryhmän esitys toteuttaa osaltaan MAL-aiesopimusta, johon Pornaisten kunta on sitoutunut.

Aktiivisena toimijana asuntotuotannossa kunta vaikuttaa alueen myönteiseen kehitykseen ja on osaltaan rakentamassa elinvoimaista metropolialuetta.

TYÖRYHMÄ ESITTÄÄ VUOKRA-ASUNTOJEN TUOTTAMISEKSI PORNAISIIN SEURAAVAA:

Asuntopoliittinen ohjelma

Kunnan tulee laatia ensi tilassa asuntopoliittinen ohjelma, jossa esitetään pitkän tähtäimen asuntostrategia riittävän ja monipuolisen asuntotarjonnan turvaamiseksi. Strategiassa tulee ottaa kantaa taajaman tiivistämiseen sekä ikäryhmittäiseen väestöennusteeseen ja siihen varautumiseen palvelurakenteessa. Markkina-tutkimuksen avulla on mahdollista selvittää minkälaisia vuokra-asuntoja Pornaisissa täsmällisesti tarvitaan.

Lisäksi tarvitaan asuntopoliittiseen ohjelmaan pohjautuva vuosittain päivitettävä suunnitelma asuntojen rakentamisen jyvityksestä kunnan ja muiden toimijoiden kesken ottaen huomioon myös yksityinen rakentaminen ja sen tarvitsema tonttikanta.

Kunta-asunnot Oy ja A-kruunu Oy

Kunta kutsuu Kunta-asunnot Oy:n tiiviimpään yhteistyöhön kumppaniksi kunnan kanssa toteuttamaan laadittavan asuntopoliittisen ohjelman tavoitteita ja päämääriä. Tämä perustuu voimassa olevaan osakkuuteen ja osakassopimukseen, jonka mukaan vuokra-asuntotuotanto on toteutettava yhteistyössä Kunta-asunnot Oy:n kanssa, mikäli Kunta-asunnot Oy haluaa olla toteuttajana.

Niiltä osin kun asuntopoliittisen ohjelman määrittelemät hankkeet eivät sovi Kunta-asuntojen omaan strategiaan (rivitalot), tukeudutaan A-kruunu Oy:hyn.

Vaihtoehtoinen ratkaisu Kunta-asunnot Oy:lle

Mikäli Kunta-asunnot Oy ei pysty toteuttamaan asuntopoliittisen ohjelman tavoitteita, tulee kunnan perustaa ”Pornaisten Asunnot Oy”, joka rakennuttaa vastaavan kokonaisuuden, huolehtii yhtiön omistamien rakennusten ja asuntojen vuokrauksesta, ylläpidosta ja taloudenhoidosta.

Yhtiön oma pääoma tulee olla riittävän suuri; tällä varmistetaan, että vuokrataso on kohtuullinen ja yhtiö taloudellisesti toimintakykyinen. Yhtiön perustamisen alkuvaiheessa on varauduttava taloudellisesti riittävään asuntojen myynti-/vuokrausaikaan. Yhtiön omistukseen perustettavien tytäryhtiöiden yhtiöjärjestyksiin on otettava lunastuspykälä sekä pykälä siitä, ettei asunto-osakeyhtiölain mukainen 20 % äänileikkuri koske emoyhtiötä. Tämä mahdollistaa asuntojen joustavan myymisen ja ostamisen markkinatilanteen ja yhtiön rahoitustarpeen mukaisesti sekä yhtiön tosiasiallisen hallinnan pysymisen kunnalla. Järjestelyllä kunnan omistamien asuntojen vuokrat pysyvät kohtuullisina ja kunnan yleistä vuokratasoa ohjaavina. Rakennettavien kohteiden lainoitus järjestetään kulloisenkin tarpeen mukaisesti. Kunta voi harkita rakennuspaikkojen vuokraamista tai myymistä omistamilleen tytäryhtiöille.

”Pornaisten Asunnot Oy” hankkii tontit, suunnitteluttaa, kilpailuttaa urakat ja rakennuttaa rakennushankkeet. Tällä varmistetaan mahdollisimman edulliset rakentamiskustannukset ja edelleen kilpailukykyiset asuntojen vuokrat ja asuntojen hinnat.

Kunnan oman rakennuttamisen tuloksena kunnalle kertyy ammattimaisesti hoidettu, hitaasti kasvava asuntovarallisuus. Lisäksi kunnan tulot kasvavat uusista toiminnoista ja työpaikoista – kiinteistö-, henkilö-, yhteisöverotus. Omistuksen/vuokrattavuuden suuri joustavuus sitoo kuntaa vain sen ajan kuin päättäjät haluavat - omistukset likvidejä. Tämä malli mahdollistaa myös esimerkiksi vanhusten palveluasuntojen rakennuttamisen ja vuokraamisen kunnalle elinkaarimallin mukaisesti.

Pornaisissa 12.3.2014

Kunnanhallituksen nimeämä Pornaisten vuokra-asuntotuotannon edistämistä selvittänyt työryhmä:



Juhani Ruskeepää, pj



Pasi Kanerva



Jukka Ruskeepää



Mika Ruskeepää



Ulla-Maija Upola, siht.

Jaettu 13.11.2013

Pornaisten kunta

Liite 31, halli 25.11.2013 § 24

VALTUUSTOTALOITE

13.11.2013

Selvitysten mukaan yhä useamman pienituloisen, erityisesti nuorten ja yksineläjien, asumismenot nousevat pääkaupunkiseudulla kohtuuttomiksi. Tässä pääkaupunkia kurittavassa ongelmassa voi piillä pienempien kuntien mahdollisuus, jos se vain oikein hyödynnetään.

MAL 2020 toteutusohjelmassa Pornaisten kunta on lupautunut tuottamaan tietyn määrän ARA vuokra-asuntotuotantoa. Kaiken kaikkiaan kohtuuhintaisen asuntotuotannon varmistaminen on tärkeä julkisen vallan tehtävä ja myös Pornaisten kunta on sitoutunut siihen. MAL ohjelman yhtenä strategisena linjauksena on myös vähentää liikkumisen tarvetta maankäytön ratkaisulla. Pornaisten julkiset liikenneyhteydet ovat erittäin vaatimattomat lähinnä, koska niille ei ole kysyntää. Julkisten liikenneyhteyksien kehittymisen edellytys on riittävän tiivis rakentaminen, joka ei edellytä henkilöautoa.

Yksityisen rahan asuntotuotannon neliöhinnoilla ei synny vuokra-asuntoja nuorille tai yksineläjille. Myös varttuneempi väestö ja ikäihmiset tarvitsevat asumiseen muunlaisia vaihtoehtoja kuin suoraan lumikolan varresta Aurinkomäkeen. Kohtuuhintaisessa asuntotuotannossa ei voi rakentamisesta maksaa ylimääräistä kenellekään. Tästä syystä totuttuja tuotannon ja ylläpidon malleja on tarkasteltava kriittisesti ajankohtaisissa kohteissa. Yhteiskunnan on varmistettava asuntotuotannosta se osuus jota markkinat eivät hoida. Pornaisten kunnankin on, halusimmepa tai emme, osana pääkaupunkiseutua, kannettava osansa tästä tuotannosta.

Esitämme, että Pornaisten kunta selvittää pikaisesti, millä edellytyksillä ja millä mallilla kunta voi olla aloitteellinen ja mukana niin sanotun Kauppakassin kiinteistön alueelle kaavailtujen kerrostalojen rakennuttamisessa siten, että rakennettavista asunnoista riittävä osa on kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja. Tämä selvitys on esiteltävä valtuustolle ennen kuin tehdään kuntaa sitovia sopimuksia kyseisten rakennuspaikkojen luovuttamisesta.

[Signature]
PASI KANERVA

[Signature]
AIDA FRANTI

[Signature]
MIKA RUSKEERÄ

[Signature]
Jukka Ruskeppää

[Signature]
Sampo Järvi

[Signature]
KAI MATTILA

[Signature]
Jouko Mattila
Jouko-Pekka Nurmi

Liite 2. Pornaisten ja lähialueen kuntien vuosittainen väestön kehitys aikajaksolla 1980–2012

Väestönkasvu-%			Kunta								
Vuosi3	Vuosi2	Vuosi	Hyvinkää	Järvenpää	Kerava	Mäntsälä	Nurmijärvi	Pornaisten	Sipoo	Tuusula	Kaikki yhteensä
1980-1990-luku	1980-luku	1980									
		1981	0,70 %	2,18 %	2,69 %	1,25 %	1,28 %	1,34 %	2,46 %	1,28 %	1,65 %
		1982	0,78 %	1,75 %	1,73 %	2,65 %	2,32 %	2,80 %	1,48 %	2,41 %	1,99 %
		1983	1,09 %	3,98 %	1,86 %	0,90 %	2,37 %	2,53 %	1,10 %	3,48 %	2,16 %
		1984	0,44 %	4,16 %	1,96 %	2,15 %	2,55 %	3,29 %	0,80 %	2,44 %	2,22 %
		1985	0,81 %	3,83 %	1,27 %	1,82 %	2,64 %	0,80 %	0,95 %	2,36 %	1,81 %
		1986	0,26 %	2,78 %	1,16 %	3,69 %	2,49 %	3,16 %	1,08 %	2,09 %	2,09 %
		1987	0,88 %	3,66 %	1,20 %	3,33 %	2,69 %	-0,26 %	1,23 %	1,88 %	1,83 %
		1988	1,59 %	3,77 %	0,83 %	4,41 %	3,23 %	4,31 %	1,25 %	1,64 %	2,63 %
		1989	0,46 %	2,41 %	0,38 %	3,71 %	2,16 %	6,76 %	1,40 %	1,84 %	2,39 %
	1980-luku Keskiarvo		0,78 %	3,17 %	1,45 %	2,65 %	2,42 %	2,75 %	1,31 %	2,16 %	2,09 %
	1990-luku	1990	0,51 %	2,29 %	1,63 %	1,91 %	2,62 %	6,17 %	0,64 %	0,64 %	2,05 %
		1991	0,39 %	2,92 %	1,48 %	1,87 %	1,97 %	4,91 %	1,51 %	1,63 %	2,09 %
		1992	0,70 %	2,44 %	1,57 %	1,63 %	1,96 %	2,39 %	1,32 %	1,96 %	1,75 %
		1993	0,81 %	2,31 %	1,72 %	1,09 %	1,13 %	4,83 %	0,85 %	0,44 %	1,65 %
		1994	0,30 %	0,81 %	1,26 %	0,68 %	1,17 %	1,32 %	0,73 %	0,82 %	0,89 %
		1995	0,28 %	0,45 %	0,30 %	0,54 %	0,31 %	0,57 %	1,10 %	0,40 %	0,49 %
		1996	0,43 %	0,01 %	0,53 %	0,33 %	1,11 %	2,10 %	1,94 %	1,94 %	1,05 %
		1997	0,74 %	0,96 %	0,98 %	0,85 %	1,76 %	1,82 %	2,20 %	2,07 %	1,42 %
		1998	0,78 %	1,05 %	0,28 %	0,94 %	2,15 %	2,87 %	3,36 %	1,49 %	1,62 %
		1999	0,75 %	0,93 %	0,75 %	2,36 %	2,51 %	1,74 %	2,83 %	2,51 %	1,80 %
	1990-luku Keskiarvo		0,57 %	1,42 %	1,05 %	1,22 %	1,67 %	2,87 %	1,65 %	1,39 %	1,48 %
1980-1990-luku Keskiarvo			0,67 %	2,25 %	1,24 %	1,90 %	2,02 %	2,81 %	1,49 %	1,75 %	1,77 %
2000-luku	2000-luku	2000	0,52 %	1,29 %	0,44 %	1,62 %	2,38 %	2,23 %	1,85 %	2,53 %	1,61 %
		2001	0,45 %	1,29 %	0,70 %	1,68 %	2,79 %	1,33 %	1,62 %	3,00 %	1,61 %
		2002	0,61 %	0,61 %	0,74 %	1,74 %	2,24 %	3,66 %	2,35 %	1,40 %	1,67 %
		2003	0,40 %	1,40 %	1,50 %	1,57 %	3,25 %	2,17 %	1,21 %	1,72 %	1,65 %
		2004	0,82 %	0,58 %	0,61 %	2,44 %	1,80 %	3,07 %	0,26 %	1,65 %	1,40 %
		2005	0,75 %	0,47 %	0,58 %	1,83 %	2,25 %	4,18 %	1,49 %	1,09 %	1,58 %
		2006	1,05 %	0,33 %	2,41 %	2,33 %	1,64 %	1,91 %	1,82 %	1,56 %	1,63 %
		2007	0,77 %	0,96 %	2,71 %	1,77 %	1,65 %	1,30 %	2,15 %	1,51 %	1,60 %
		2008	0,75 %	0,79 %	1,10 %	2,38 %	1,00 %	1,24 %	-8,37 %	1,16 %	0,01 %
		2009	0,63 %	1,10 %	0,86 %	1,62 %	1,56 %	1,85 %	1,10 %	1,04 %	1,22 %
	2000-luku Keskiarvo		0,68 %	0,88 %	1,17 %	1,90 %	2,06 %	2,29 %	0,55 %	1,67 %	1,40 %
	2010-luku	2010	0,48 %	-0,07 %	1,33 %	1,15 %	0,78 %	0,79 %	1,20 %	1,22 %	0,86 %
		2011	0,08 %	0,74 %	0,78 %	0,78 %	1,03 %	0,29 %	1,50 %	1,22 %	0,80 %
		2012	0,14 %	1,75 %	-0,17 %	1,72 %	0,92 %	0,29 %	1,15 %	0,71 %	0,81 %
	2010-luku Keskiarvo		0,24 %	0,80 %	0,65 %	1,22 %	0,91 %	0,46 %	1,28 %	1,05 %	0,83 %
2000-luku Keskiarvo			0,57 %	0,86 %	1,05 %	1,74 %	1,79 %	1,87 %	0,72 %	1,52 %	1,27 %
Kaikki yhteensä			0,63 %	1,68 %	1,16 %	1,84 %	1,93 %	2,43 %	1,17 %	1,66 %	1,56 %

PORNAINEN / VUOKRA-ASUNNOT

tiedon koonnut 2.1.2014/aluearkkitehti Ulla-Maija Upola

KUNTA-ASUNNOT OY (rakennukset kunta myynyt, maapohja kunnan omistuksessa/vuokra)

- rivitalokohteet Paalan ja Lintukallion alueella (Ansatie ja Metsotie)
 - yhteensä 33 asuntoa
 - yhteensä 2112 m²
 - valmistuneet 1990, 1993, 1994 ja 1996
 - huoneistokoot 45 m² – 88,50 m², keskimäärin 64 m²
 - vuokra 11,72 – 13,38 €/m²/kk + vesimaksu
-

KUNNAN OMISTAMAT ASUNNOT ASUNTO-OSAKEYHTIÖISSÄ

- kerros- ja rivitalokohteita keskustassa (Kirkkotie (5 as.), Seppientie (3 as.), Latiskantie (1 as.), Latopellonkuja (1 as.) ja Katajakuja (1 as.))
- yhteensä 11 asuntoa
- yhteensä 615,5 m²
- huoneistokoot 33 m² – 81 m², keskimäärin 56,0 m²
- vuokra 4,98 – 7,18 €/m²/kk + vesimaksu

KUNNAN OMISTAMA MAKASIINIKUJA 4

- rivitalokohteet keskustassa
- yhteensä 9 asuntoa
- yhteensä 590 m²
- huoneistokoot 49 m² – 95 m², keskimäärin 65,5 m²
- vuokra 9,75 – 11,15 €/m²/kk + vesimaksu

KUNNAN OMISTAMA MAKASIINIKUJA 7 (vanha terveystalo)

- vanha terveystalon kiinteistö keskustassa
 - yhteensä 6 asuntoa
 - yhteensä 217,50 m²
 - huoneistokoot 23 – 63 m², keskimäärin 36,3 m²
 - vuokra 6,04 – 8,03 €/m²/kk + vesimaksu.
-

KAIKKI YHTEENSÄ:

- 26 + 33 (KAS) = 59 asuntoa
- 1423 + 2112 (KAS) = 3535 m²

OSAKASSOPIMUS

1 § SOPIJAPUOLET

Rovaniemen maalaiskunta, Sipoon kunta, Vihdin kunta ja Ylöjärven kunta sekä Suomen Kuntaliitto r.y. ja Kunta-asunnot Oy.

Myöhemmin tähän sopimukseen sopijapuoliksi liittyneet yhteisöt ilmenevät sopimuksen loppuun liitettäviltä allekirjoitussivuilta.

Tämän sopimuksen osapuolina eivät voi olla yhtiön B-osakkeita merkinneet yhteisöt.

2 § SOPIMUKSEN TAUSTA

Sopijapuolet ovat päättäneet vahvistaa ja kehittää vuokra-asumisen roolia kuntien tai niiden tosi-asiallisessa omistuksessa olevien vuokratyöyhtiöiden kautta taloudellisissa, laadullisissa, toiminnallisissa ja imagollisissa asioissa. Tätä varten sopijapuolet ovat perustaneet Kunta-asunnot Oy -nimisen yhtiön, joka toimii vuokra-asuntojen omistajaorganisaationa. Perustamiskokous on pidetty 6.3.2001.

Sopijapuolten tavoitteena on, että Kunta-asunnot Oy:n osakkaat muodostavat valtakunnallisesti mahdollisimman kattavan ryhmän.

Suomen Kuntaliitto r.y. on osallistumalla yhtiön perustamiseen halunnut myötävaikuttaa ja helpottaa yhtiön toiminnan käynnistymistä. Tarkoituksena on, että Suomen Kuntaliitto r.y. irrottautuu yhtiön osakkuudesta niin halutessaan siinä vaiheessa, kun yhtiö toiminnan voidaan katsoa vakiintuneen.

Näiden tavoitteiden toteuttamiseksi sopijapuolet ovat tehneet tämän osakassopimuksen.

3 § SOPIMUKSEN TARKOITUS

Sopimuksella sovitaan alla mainitulla tavalla osakkeisiin liittyvien oikeuksien käytöstä, osakkeenomistajien asemasta yhtiöstä ja heidän keskinäisistä suhteistaan sekä yhtiön liiketoiminnan järjestämisestä ja hallinnosta sekä määritellään yhtiön toiminnalle asetettavat ehdot.

Tämä sopimus täydentää liitteenä olevan ja rekisteröidyn yhtiöjärjestyksen mukaisia määräyksiä (Liite 1).

4 § SOPIMUKSEEN LIITTYMINEN JA SIITÄ IRROTTAUTUMINEN

Uusien osakkeenomistajien tulee sitoutua noudattamaan tämän sopimuksen ehtoja ja heidän tulee allekirjoittaa tämä sopimus osakepääoman merkinnän yhteydessä.

Sopijapuolena oleva yhteisö on sidottu sopimukseen niin kauan kuin se on Kunta-asunnot Oy:n osakkeenomistajana.

Osakas voi irrottautua sopimuksesta myydessään osakkeensa ja osakkaan oikeudet sekä velvollisuudet muutoinkin lakkaavat yhtiötä kohtaan.

5 § YHTIÖN OSAKKEENOMISTAJAT

Kunta-asunnot Oy:ssä on kolmenlaisia osakkeita; A-, B ja C-osakkeita.

Yhtiön A- ja C-osakkeita voivat omistaa seuraavat yhteisöt:

Kunta-asunnot Oy:n A-osakkeita voivat omistaa seuraavat yhteisöt:

- a)kunta
- b)kuntayhtymä
- c)Suomen Kuntaliitto r.y ja yhtiön B-osakkeita
- d)muu yleishyödylliseksi katsottava yhteisö, mikäli Kunta-asunnot Oy:n hallitus edeltä käsin hyväksyy osakkuuden

Kunta-asunnot Oy:n osakkeiden omistus on rajoitettu siten, että yhdenkään osakkaan omistusosuus ei saa nousta yli 19,9 prosentin koko osakekannasta, laskien yhteen A-, ja B- ja C-osakkeet. Mainittu raja voidaan ylittää perustamisvaiheessa. Tänä aikanaakaan ei yhtiökokouksissa voi käyttää yli 19,9 prosentin äänivaltaa.

Pääomalaina- tai vaihtovelkakirjalainasijoittajat voivat osakepääomaa korotettaessa merkitä Kunta-asunnot Oy:n B-osakkeita, mikäli yhtiökokous tai yhtiökokouksen valtuuttamana yhtiön hallitus näin päättää.

Kunta-asunnot Oy:n osakkeiden äänimäärän tulee kuitenkin aina olla yhteenlaskettuna yli 50 prosenttisesti yllä kohdissa a) – c) mainituilla yhteisöillä.

Kohdassa d) tarkoitetut yleishyödylliset yhteisöt voivat omistaa vain B-osakkeita.

Suomen Kuntaliitto ry:llä on oikeus myydä omistamiaan Kunta-asunnot Oy:n osakkeita yllä kohdissa a) – b) mainituille yhteisöille hallituksen suostumuksen edellyttämällä tavalla. Tällöin ei sovelleta yhtiöjärjestyksen lunastusoikeuspykälää. Mikäli myynti tapahtuu muulle kuin a) – b) kohdissa mainituille yhteisöille osake siirtyy B-sarjan osakkeeksi.

6 § YHTIÖN OSAKEPÄÄOMA JA UUSMERKINTÄ

Kunta-asunnot Oy on perustettu 1.175.000 markan suuruisella osakepääomalla, joka vastaa osakkeiden yhteenlaskettua nimellisarvoa.

Mahdolliset osakepääoman korotukset tehdään osakkeiden nimellisarvoon vuoden 2003 varsinaiseen yhtiökokoukseen asti.

Tämän jälkeiset osakepääoman korotukset toteutetaan merkintähintaan, joka vastaa osakkeen käypää arvoa. Tämän hinnan määrittämiseksi yhtiön tulee teettää erillinen arvio, jonka mukaisesti osakkeen arvon määrittää kaksi KHT- tai HTM- tilintarkastajaa.

Uusmerkinnät tullaan toteuttamaan apportiiluonteisina eli luovuttamalla osakkeita vastaan yhtiön asuntokantaa, joko kiinteistöinä tai osakkeina. Apporttiomaisuuden arvo määritellään arava- ja korkotukilain (pitkä korkotuki) alaisissa kohteissa valtiokonttorin vahvistaman lunastushintakelman mukaisesti. Mikäli merkitsijä luovuttaa muita kuin arava- tai korkotukilain mukaisia rakennuksia, määritellään luovutettavan omaisuuden arvo käyvän arvon mukaan.

Uusmerkinnässä voidaan käyttää apportin lisäksi tai sen sijasta myös rahaa tai muuta omaisuutta, siten kuin Kunta-asunnot Oy:n hallitus sen hyväksyy.

7 § YHTIÖN TOIMINTA

7.1 Toiminnan harjoittaminen

Kunta-asunnot Oy:n tehtävänä on valtion lainoittamien tai tukemien taikka vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen omistaminen. Omistuksen tulee pääasiallisesti kohdistua sosiaalisiin perustein toteutettuihin vuokra-asuntoihin.

Osakkeenomistajat sitoutuvat siirtämään enemmistöomistuksessaan olevat arava- tai korkotukilainoitettut vuokratalokiinteistöt tai vuokrataloyhtiöiden osakkeet Kunta-asunnot Oy:n omistukseen siten kuin yhtiön ja osakkaan kesken erikseen sovitaan. Siirron ulkopuolelle voidaan jättää yhteisesti sovittaessa sellainen asuntokanta, joka ei sovellu yhtiön toimintalinjaan.

Kunta-asunnot Oy:n hallitus on perustanut tytäryhtiöiksi Kunta-aravat Oy:n ja Kunta-korkotuki Oy:n, jotka valtion asuntorahasto on nimennyt yleishyödyllisiksi yhteisöiksi sekä Kunta-kodit Oy:n. Tavoitteena on tällöin vastata parhaalla tavalla yleishyödyllisyyslainsäädännön asettamiin oikeuksiin ja velvoitteisiin sekä toisaalta ottaa käyttöön yhtiön kannalta taloudellisesti ja verotuksellisesti edullisin vaihtoehto. Linjauksena on tällöin se, että yhtiö vastaa konsernin ohjauksesta, hallinnosta, konsernitiloudesta, viestinnästä, isännöintitoiminnan ja muiden ostopalvelujen sopimuksista, rakennuttamisesta, tuotekehityksestä ja muista erikseen sovittavista ja hallituksen päättämistä asioista.

7.2 Vastuu toiminnasta

Kunta-asunnot Oy:n tulee järjestää toimintansa omalla tulorahoituksellaan. Osakkeenomistajien taloudellinen tuki rajoittuu osakemarkintään. Osakkeenomistajat eivät muutoin sitoudu tukemaan taloudellisesti yhtiötä.

7.3 Yhtiön omavaraisuus

Kunta-asunnot Oy on perustettu vakavaraiseksi. Kunta-asunnot Oy:n hallituksen tulee huolehtia siitä, että tämä taloudellinen ominaisuus säilyy myös siinä yhteydessä, kun sovitaan osakkaiden apporttiomaisuuden luovutuksesta yhtiölle. Kunta-asunnot Oy:n osakepääoman ja muiden sidottujen omien varojen tulee vastata vähintään alalla vallitsevaa omavaraisuusastetta, joka on tällä hetkellä 10-12 prosenttia. Tavoitteena on yli 20 prosentin omavaraisuusaste, johon tavoitteeseen pyritään oman toiminnan ja tulorahoituksen kautta.

7.4 Lainojen vakuudet

Kunta-asunnot Oy:n tulee huolehtia toiminnassaan tarvittavien lainavakuuksien järjestämisestä, kun kysymys on asuntojen uustuotannosta tai peruskorjattavien asuntojen omarahitusosuuksista.

Aravalainoissa vakuus on lain nojalla suoraan valtion vastuulla tai korkotukilainoissa samoin valtio antaa täytetakuksen rahoittajalle.

Mikäli osakkeenomistaja on myöntänyt lainan Kunta-asunnot Oy:lle tai sen tytäryhtiölle apportina siirtyvälle vuokratalokiinteistölle tai -yhtiölle, Kunta-asunnot Oy tai sen tytäryhtiö sitoutuu maksamaan kyseisen lainan jäljellä olevan osuuden osakkeenomistajalle kokonaisuudessaan kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun omistusoikeus on siirtynyt.

Mikäli osakkeenomistaja on antanut takauksen tai muun vakuuden Kunta-asunnot Oy:öön tai sen tytäryhtiöön apportina siirtyvän vuokratalokiinteistön tai -yhtiön puolesta, Kunta-asunnot Oy tai sen tytäryhtiö sitoutuu vapauttamaan kyseisen vakuuden osakkaan käyttöön ja järjestämään uuden vakuuden kahden vuoden kuluessa siitä, kun omistusoikeus on siirtynyt. Lainojen konvertointien johdosta annetut omavelkaiset takaukset käsitellään kuitenkin aina erillisenä prosessina tavoitteena saavuttaa niiden osalta täytetakaustatus. Mikäli täytetakuksen järjestäminen konvertoituihin lainoihin ei onnistu, niin niiden osalta vakuusjärjestely jatkuu entisenkaltaisena kunnan tai muun takaajan toimesta voimassaolevien takausehtojen mukaisesti.

7.5 Vuokraukseen vaikuttaminen

Osakkeenomistaja voi niin halutessaan vaikuttaa alueensa vuokraustoimintaan tukemalla taloudellisesti Kunta-asunnot Oy:tä tai sen tytäryhtiötä, myöntämällä esim. lainoja tai antamalla takauksia taikka muulla tavoin. Tässä tarkoitusta tuesta koituva taloudellinen hyöty siirretään yhtiön omistaman vuokratalokiinteistön tai -yhtiön hyväksi siten kuin kyseinen osakkeenomistaja ja Kunta-asunnot Oy tai sen tytäryhtiö keskenään sopivat.

Täytetakausta ei käsitellä kunnan konsernitaseessa omavelkaiseen takaukseen verrattavana vakuutena, vaan se on toissijainen vakuus, jolla on kuitenkin samanlainen vakuusarvo lainanantajalle kuin omavelkaisella takauksella.

7.6 Toiminnan tulee palvella osakkaita

Kunta-asunnot Oy:n toiminnan tulee palvella kaikkia osakkaita tasapuolisesti. Tämä edellyttää sitä, että yhtiö järjestää myös yhteisiä koulutus- ja opintotilaisuuksia osakkeenomistajille.

Omistajapolitiikan kehittämiseksi erityinen paino pannaan isännöinti- ja muun asukastoimintaa palvelevan toiminnan kehittämiseen.

Kunta-asunnot Oy:n tehtävänä on yhdessä osakkeenomistajiensa kanssa osallistua edunvalvontaan ja lainsäädännön kehittämiseen siten, että yhtiön ja sen omistajien edut asuntosektorilla tulisivat riittävästi huomioiduksi. Tässä tarkoituksessa yhtiö hoitaa myös viestintää vuokralaisten suhteen.

7.7 Vuokrat

Kunta-asunnot Oy tekee viivytyksettä selvityksen siitä, kuinka vuokriin liittyvä tasaus on toteutettavissa ja millä edellytyksillä.

Vuokria voidaan tasata vain kuntakohtaisesti.

Uusi selvitys tehdään asiasta sen jälkeen, kun yhtiön omistuksessa on yli 20.000 asuntoa. Tämän selvityksen lähtökohtana on toiminnan aloittamisen yhteydessä tehty selvitys ja siinä on tuolloin tarkasteltava yhtiön toiminnan kehittymistä ja sen mahdollisia vaikutuksia, tapahtunutta vuokrien kehitystä, yhtiön toimintaedellytyksiä, asukashallinnon kautta tullutta arviointia sen hetkisestä tilanteesta ja tulevaisuudesta. Selvityksen yhteydessä on tarkasteltava mahdollisia jo olemassa olevia kuntien alueellisia yhteistoiminta-asioita vuokrauksen ja muun mahdollisen asumiseen ja rakennuttamiseen liittyvien asioiden osalta.

Hallitus päättää seuraavasta selvityksen tekemisestä yhtiön asuntokannan lisääntyttä vähintään vastaavalla määrällä.

7.8 Asuntojen käyttöaste

Kunta-asunnot Oy:n toiminnan keskeisenä tavoitteena on saada kaikki yhtiön omistuksessa olevat asunnot vuokrattua. Tämän tavoitteen saavuttamiseksi yhtiön tulee harjoittaa aktiivisesti yhteistoimintaa yhteistoimintasopimuksen tehneiden isännöinnistä vastaavien organisaatioiden samoin kuin asianomaisten kuntien ja kuntayhtymien kanssa.

Mikäli asuntojen käyttöasteessa ilmenee tyhjääkäyttöä siinä määrin, että siitä voi muodostua Kunta-asunnot Oy:lle taloudellista rasitetta, jota ei voida pitää vähäisenä, yhtiön hallituksen on ryhdyttävä välittömiin toimenpiteisiin tilanteen korjaamiseksi. Tällöin tulee harkittavaksi mm. asuntojen realisointi tai niiden käyttötarkoitusta muuttamalla mm. peruskorjauksella muuttaa asunnot vanhuksia tai erityisryhmiä palveleviksi asunnoiksi.

7.9 Uusia osakkaita koskevat selvitykset

Kunta-asunnot Oy:n osakkaaksi pyrkivän yhteisön kanssa käytävien osakkuusneuvottelujen yhteydessä on selvittävä myös se, mikä on ollut asianomaisessa kunnassa asuntojen käyttöaste, missä määrin on ollut tyhjääkäyttöä, miten kauan se on jatkunut ja missä laajuudessa.

Mikäli tyhjääkäyttöä esiintyy siinä määrin, että siitä voi muodostua Kunta-asunnot Oy:lle taloudellista rasitetta, jota ei voida pitää vähäisenä, Kunta-asunnot Oy:n hallituksen tulee päättää niistä erityisohjeista, joilla osakkuus on mahdollista hyväksyä. Tällöin voidaan esimerkiksi sopia siitä, että osakkaaksi pyrkivä yhteisö sitoutuu vastaamaan vuokranmaksusta yhtiöön siirtyvän asuntokannan osalta joko kokonaan tai osittain.

7.10 Asukkaat ja asukasvalinta

Kunta-asunnot Oy:n toiminnassa on erityistä huomiota kiinnitettävä vuokra-asukkaisiin ja heille tulee taata turvallinen ja viihtyisä asunto sekä asuinympäristö.

Kunta-asunnot Oy:n hallitus määrittelee ne ehdot ja periaatteet, joilla asukasvalinnat suoritetaan. Asukasvalintaa koskeissa ehdoissa ja periaatteissa on aina noudatettava valtion tukemassa tuotannossa valtion asettamia edellytyksiä näiden kohteiden ollessa kysymyksessä.

Asukasvalinta suoritetaan alueellisesti tai asunnon sijaintipaikkakunnalla siten kuin ao. omistajat päättävät. Tätä varten Kunta-asunnot Oy solmii kunnan tai muun paikallisen organisaation kanssa sopimuksen asukasvalinnan suorittamisesta.

Kunta-asunnot Oy:n omistamassa asunnossa asuvalla on toiselle paikkakunnalle muuttaessaan oikeus mahdollisuuksien mukaan saada vuokra-asunto yhtiön sisäisenä muuttona.

Asukasvalintaohje ovat tämän sopimuksen liitteenä (liite).

7.11 Asuntojen tuottaminen

Osakaskunnat toteuttavat omaan omistukseensa tarkoitettua vuokra-asuntojen uustuotantoa alueellaan Kunta-asunnot Oy:n kautta. Uustuotanto toteutetaan kunnan ja valtion viranomaisten päättämien valtion asuntomäärärahojen puitteissa.

Tässä tarkoitetuksi asuntojen tuottamiseksi ei katsota maa-alueen luovuttamista rakennuspaikaksi kolmannelle taholle, joka tuottaa asuntoja.

Mikäli Kunta-asunnot Oy ei päätä ryhtyä rakennuskohteen toteuttamiseen jonkin kunnan alueella, kyseisellä kunnalla on mahdollisuus, saadakseen hanke toteutettua, tarjota yhtiölle vakuutta niistä taloudellisista sitoumuksista ja rasitteista, joita hankkeen toteuttaminen aiheuttaa yhtiölle.

Mikäli Kunta-asunnot Oy ei tarjotusta vakuudesta huolimatta päätä ryhtyä toteuttamaan hanketta, kunnalla on oikeus toteuttaa hanke joko itse tai sopimalla siitä jonkun kolmannen kanssa.

7.12 Kilpailukiello

Sopijapuolet sitoutuvat pidättäytymään toiminnoista, jotka saattavat kilpailla yhtiön ja sen tytäryhtiöiden kanssa. Tämä kilpailukiello ei koske kuitenkaan tämän sopimuksen 7.11. kohdan 4. kappaleen tilannetta.

7.13 Tilintarkastus

Kunta-asunnot Oy ja sen tytäryhtiöiden tilintarkastus kilpailutetaan vähintään 5 valtakunnallisella tilintarkastusyhteisöllä ja sen toiminnallisuutta ja taloudellisuutta tarkastellaan yhteisesti vähintään viiden vuoden väliajoin.

Tämä ei koske omistajayhteisöjen tilintarkastusta.

7.14 Tunnuksen käyttö

Kunta-asunnot Oy ja sen tytäryhtiöt käyttävät yhtiön logoa tai muita tunnusmerkkejä siten kuin yhtiön hallitus päättää. Osakkeenomistajat saavat käyttää yhtiön logoa tai muita tunnusmerkkejä, mikäli Kunta-asunnot Oy:n hallitus on antanut tähän oikeuden.

7.15 Liiketoimintasuunnitelma

Muilta osin Kunta-asunnot Oy:n toimintaperiaatteet ja liikeidea, tavoitteet ja strategia ilmenevät tämän sopimuksen liitteenä olevasta ja yhtiön perustamisvaiheessa hyväksytystä liiketoimintasuunnitelmasta. Yhtiön hallitus kehittää liiketoimintasuunnitelmaa säännöllisesti ja informoi asiasta osakkaita tämän sopimuksen 9 §:n mukaisessa kokouksessa tarvittaessa.

8 § OSINGONJAKO

Kunta-asunnot Oy ei jaa osinkoa A-osakkeille.

B- ja C-osakkeille osingonjako tapahtuu yhtiöjärjestyksen 15 §:n mukaisesti.

9 § OSAKKAIDEN KOKOUKSET

Kunta-asunnot Oy järjestää yhtiökokousten lisäksi tarvittaessa osakkaiden neuvottelupäivät.

10 § YHTIÖN HALLINTO

10.1 Hallitus

Kunta-asunnot Oy:n hallituksen jäsenmäärä on yhtiöjärjestyksen mukaisesti 5-9 jäsentä, jotka yhtiön hallintoneuvosto valitsee kalenterivuodeksi kerrallaan.

Hallituksen jäsenet on pyrittävä valitsemaan siten, että he mahdollisuuksien mukaan edustaisivat eri tyyppisiä osakasyhteisöjä ja maan eri osia.

Sen lisäksi hallitukseen pyritään valitsemaan yksi (1) kiinteistö-, rahoitus- ja sijoitustoimintaa hyvin tunteva asiantuntijajäsen, jota ei lasketa aluekiintiöihin.

Yhtiöjärjestyksen mukaan jäsenen toimikausi on 1 vuosi. Tavoitteena kuitenkin on, että jäsenen hallitustyöskentely muodostuisi vähintään kolmen vuoden mittaiseksi. Tämä ei koske mahdollista asiantuntijajäsentä.

10.2 Hallintoneuvosto

Kunta-asunnot Oy:n hallintoneuvoston jäsenmäärä on yhtiöjärjestyksen mukaisesti 7 – 21 jäsentä, jotka yhtiön yhtiökokous valitsee samoilla alueellisilla perusteilla kuin hallituksen jäsenet.

10.3 Konserniyhtiöiden hallitukset

Mahdollisten konserniin kuuluvien tytäryhtiöiden hallitusten kokoonpanot emoyhtiön hallitus päättää erikseen.

10.4 Asukasedustus

Asukkaiden edustus hallituksissa sovitaan myöhemmin erikseen sen mukaisesti kuin lainsäädäntö edellyttää.

11 § SOPIMUSSAKKO

Sen, joka rikkoo tätä sopimusta vastaan, tulee maksaa sopimuksen muille osapuolille sopimussakkoa. Sopimussakon kokonaissuuruus on määritelty seuraavasti:

- 1) 1.000.000 euroa, mikäli sopijapuoli rikkoo kohdan 7.11 ensimmäisen kappaleen tarkoittamaa uustuotannon toteutusta koskevaa määräystä
- 2) 500.000 euroa, mikäli sopijapuoli rikkoo kohdan 7.12 tarkoittamaa kilpailukieltoa
- 3) 250.000 euroa, mikäli sopijapuoli rikkoo sopimusta muulla tavalla.

12 § ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tätä sopimusta koskevat erimielisyydet ratkaistaan välimiesmenettelyllä. Keskuskauppakamarin välityslautakunta asettaa harkintansa mukaan yhden tai 3 jäsentä. Välimiesten tulee antaa ratkaisunsa 3 kuukauden kuluessa asettamisesta.

Mikäli joku sopijapuolista niin vaatii, asia on välimiesmenettelyn sijasta ratkaistava käräjäoikeudessa. Käsittelypaikka on tällöin Helsingin käräjäoikeus.

13 § VOIMASSAOLOAIKA

Tämä sopimus on voimassa niin kauan kuin osakas on merkitty osakkaaksi yhtiön osakerekisteriin. Sopimus voidaan purkaa osakkaiden yksimielisellä päätöksellä.

14 § SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Sopimuksen muuttamiseen tarvitaan enemmistö, joka vastaa määrättyä osaa yhtiön osakepääoman äänimäärästä seuraavasti:

- 1) osakkaina alle 10 kuntaa yksimielinen päätös,
- 2) osakkaina 10-20 kuntaa 5/6 osan enemmistö ja
- 3) osakkaina yli 20 kuntaa ¾ osan enemmistö.

Ilman osakassopimuksen allekirjoittaneiden osakkaiden yksimielistä päätöstä ei voida kuitenkaan hyväksyä osakassopimukseen muutoksia, joilla lisätään taloudellisia vastuita yhtiön osakkaiksi aikaisemmin liittyneille.