

## HOLLOLAN KUNNAN ASUNTOSTRATEGIA

### Johdanto

Vaikka asuntoasiat näkyvät tavalla tai toisella eri ohjelmissa (Kaavoitus-ohjelmassa, Vanhuspoliittisessa ohjelmassa, Asunto-ohjelmassa jne. sekä joissakin erillisissä selvityksissä, jotka ovat koskeneet mm. kunnan omistamien asuntojen omistajapolitiikkaa), ei varsinaista asuntostrategiaa ole kunnassa vielä tehty. Tarve selkeisiin asuntopoliittisiin linjauksiin on kuitenkin kasvanut mm. kunta- ja palvelurakennuudistuksen ja taloudellisen tilanteen heikkenemisen myötä.

Luonnollisesti asumiseen liittyvät asiat näkyvät osaltaan myös kunnan valmisteilla olevassa kuntastrategiassa. Asumiseen liittyviä asioita on pohdittu lisäksi mm. Tulevaisuusneuvottelukunnassa erityisesti kunnan vetovoimaisuuteen liittyvissä keskusteluissa.

Ei liene yllätys, että mm. Huoneistokeskuksen vuonna 2003 tekemän tutkimuksen: "Miten haluaisin asua" mukaan, lähes puolet vastaajista piti tärkeänä, että uusi asunto sijaitsee hyvämaineisella alueella. Tärkeitä seikkoja ovat myös lisätilan saanti, asunnon laadun parantaminen ja hyvät joukkoliikenneyhteydet, sekä kauppa kävelyetäisyydellä ja ympärillä paljon luontoa. Uutta ei liene myöskään se, että suomalaiset haluaisivat asua mieluiten pientaloissa tai omakotitaloissa.

Lyhyissä työsuhteissa oleville vuokra-asunto on kuitenkin vielä luonteva ja joustava asumismuoto. Kunnat omistavat vuokra-asuntokannasta n. kolmanneksen ja näköpiirissä ei ole, että kuntien osuus siitä nopeasti muuttuisi. Lähitulevaisuudessa kunnat mitä ilmeisemmin joutuvat edelleen ottamaan suuren vastuun vuokra-asuntotarjonnasta. Vaikka vuokra-asuntojen lainoituksessa aravalainan osuus tulee pienenemään (ellei korkopolitiikka radikaalisti muutu), kuntien omistusosuus säilynee aravapuolella korkeana ja myös uustuotannossa tarvitaan kuntien panostusta. Kunnilta edellytetään kuitenkin vuokra-asuntotilanteen hallitsemiseksi määrätietoista omistajan otetta.

Omistajan omilla toimilla on luonnollisesti eniten merkitystä aravakiinteistöjen omistamisessa. Aravalainoitusta ja aravatalojen omistamista koskeva lainsäädäntö lähtee siitä, että toiminnan tarkoitus on tuottaa sosiaalisin ja taloudellisin perustein valituille asukkaille kohtuuhintaisia asuntoja. Asukas on kaiken toiminnan lähtökohta. Omistamiseen liittyvissä käytännön tilanteissa ja tarvittaessa päätöksissä voi syntyä asetelmia, joissa omistajan, vuokratiloyhtiön ja asukkaiden edut eivät aina ole lyhyellä aikavälillä yhteneviä. Kukin taho saattaa katsoa asiaa omasta näkökulmastaan, lisätekijänä valtiovalta päärahoittajana. Omistajapolitiikkaa määriteltäessä on hyvä tiedostaa nämä näkökulmat. (Paavo Viirkorpi: Kuntien aravavuokratiloyhtiöiden omistajapolitiikan kehittäminen, Suomen Kuntaliitto, 1999).

Valmistelussa on em. Paavo Viirkorven kirjoittaman julkaisun lisäksi käytetty lähteenä mm. Hollolan Asuntotalot Oy:n omia talousarvioesityksiä (2005, 2006) ja toimintastrategiaa (2005); Lahden kaupungin asuntopoliittisia linjauksia 2003), Efekon: asuntopoliittiset neuvottelupäivät 2005; Raimo Auramo: Asumisen monet ulottuvuudet/ Verkkotietokeskus 2005, Teknillinen korkeakoulu Lahden keskus); eri kuntien asuntopoliittisia linjauksia: Järvenpää, Nurmijärvi, Tampere, Vantaa,...; Esiselvitys: Kuntien asuntostrategia ja kiinteistötalous/Efektia 2001; Tampereen vuokratiloyhtiön strat. 2004; Tilastokeskus.

### Asuntokantaa ja väestöä koskevat kehitysnäkymät ja niistä johdetut toimenpidelinjaukset

#### Väestön kehitys

Viimeisen 15 vuoden aikana Hollolan väestön määrä on noussut tasaisesti joka vuosi kolmea 90-luvun miinusmerkkistä vuotta lukuun ottamatta. 2000-luvulla Hollolan väestön kasvu on ollut selvästi voimakainta koko Päijät-Hämeessä. Vuoden 2005 ennakkotiedon mukaan Hollolan väkiluku lisääntyi 231 hengellä. Toiseksi eniten lisääntyi Orimattilan (204) ja kolmanneksi eniten Lahden (130) väkiluku. Tosin Hollolassa aina viime vuosiin saakka useimpina vuosina on ollut muuttotappiota, mutta voimakas syntyvyyden enemmitys on pitänyt väestön määrän kasvun positiivisena. Kts. tilastoliite

#### Ikärakenteen kehitys

Hollolassa on voimakkaasta syntyvyydestä ja kohtalaisesta muuttoliikkeestä johtuen hyvä ikärakenne. Eli ikäpyramidin eri ikäluokat ovat sopusuhtaisia toisiinsa nähden. Viimeisen käytettävissä olevan tiedon (2004 vuoden lopun tilanne) mukaan ikärakenteessa ei ole suuria vaihteluja Päijät-Hämeen muihin kuntiin verrattuna paitsi alle 14 -vuotiaiden osuudessa, joka Hollolassa oli selkeästi muita kuntia korkeampi.

Nuorisoa (yli 14 -vuotiaita) sen sijaan on eniten Lahdessa ja vähiten Sysmässä. 25 - 44 -vuotiaiden luokka on suurin Lahdessa, Nastolassa, Hollolassa ja pienin Sysmässä. 45 - 64 -vuotiaita on eniten

Asikkalassa. Yli 64-vuotiaiden osuus väestöstä ylittää neljänneksen Artjärvellä, Asikkalassa, Hartolassa, Hämeenkoskella, Padasjoella ja Sysmässä. (kts. tilastoliite)

### Ikärakenteen vaikutukset

Ikärakenteen muutos tulee näkymään palvelutarpeen kysynnän lisäyksenä. Ikääntyvä väestö arvostaa asumisen helppoutta, mitä omakotiasuminen ei aina edusta sekä palvelujen läheisyyttä. Tämä tulee vääjäämättä tarkoittamaan sitä, että ikääntyvä väestö keskittyy entistä enemmän Salpakankaalle.

#### **Toimenpidelinjaukset:**

- Salpakankaan rakennetta suunnitellaan ottaen huomioon ikärakenteen muutos; turvallisuus, asumisen ja liikkumisen helppous ja palvelujen läheisyys
- Kunta ryhtyy aktiivisesti yhteistoiminnassa eri toimijatahojen kanssa pohtimaan asumisen vaihtoehtoja erityisesti laitosasumiselle; uudenlaiset asumismuodot ja mallit (tuettu/autettu-asuminen). Tavoitteena on turvata ensisijaisesti omien kuntalaisten palvelutarve.
- Tasapainoisen ikärakenteen takaamiseksi kunta on vastaavasti aktiivinen ok-rakentamisalueiden tarjonnan varmistamisessa lapsiperheille ja huolehtii, että asuinalueet suunnitellaan viihtyisiksi (viher- ja liikuntavyöhykkeineen) ja turvallisiksi.
- Kaavoituspolitiikalla luodaan edellytykset korkeatasoiselle keskustan täydennysrakentamiselle ja laadukkaille, erilaisille asuntoalueille.
- Ympäristön laatu säilytetään hyvällä tasolla
- Ympäristö rakennetaan kerralla ja rahoitus turvataan siten, että tontin luovutusehdoissa varaudutaan kuntatekniikan korvauksiin.
- Ikäihmisille suunnatulle yksityiselle palvelutuotannolle ja harrastetoiminnalle tulee luoda mahdollisuuksia keskustan läheisyyteen.
- Yhteisöllisyyttä (yhteistoiminnan muotoja) tuetaan osana viihtyisää asumista ja turvallisuuden tunteen lisäämistä.

### Muuttoliike

Ennakkotiedon mukaan Päijät-Häme sai vuonna 2005 muuttovoittoa 260 henkilöä. Luku sisältää sekä maahan - että maassamuuton. Nettomassamuutto oli negatiivista (-5) ja netto maahanmuutto positiivista (+265). Ennakkotilastoista ei selviä maahanmuuttajien kansalaisuus tai se, ovatko he esim. paluumuuttajia.

Viime vuosina muuttoliike on Hollolan osalta kääntynyt voitolliseksi mm. Helsingin suuntaan, osittain Helsinki-Lahti-moottoritien valmistumisen vuoksi, sekä Lahden suuntaan, josta valtaosa on vanhempia ikäluokkia. Jonkin verran selitystä lienee sillä, että Huili aloitteli toimintaansa ja sai muuttajia myös muista kunnista. Muuttotappiota on vain 15-24-vuotiaissa (joista osa selittyy opiskelijoilla). Vuonna 2004 Hollola sai 93 henkilöä muuttovoittoa. Tilastoalueista Vesikansan Kukkila-Kalliolan alueella kasvu oli kaikkein suurinta. Kuntakeskuksen alueelle tuli muuttoliikkeen osalta vuonna 2004 muuttotappiota, mikä johtunee kuntakeskuksen lähinnä kerrostaloalueiden voimakkaasta asukkaiden vaihtuvuudesta ja lähinnä nuorten perheiden muutosta tilalle, sillä syntyvyyden enemmisyys nosti keskustan kokonaisväkimäärän positiiviseksi.

Maassamuutto koulutusasteen mukaan tarkasteltuna on Päijät-Hämeelle positiivista vuonna 2003. Päijät-Hämeeseen muutti 578 koulutettua henkilöä eli vähintään keskiasteen tutkinnon suorittanutta enemmän kuin Päijät-Hämeestä muutti pois. Muuttovoitto oli positiivista kaikissa koulutusasteissa. Koulutettujen muutto on lisääntynyt aikaisemmista vuosista. Aikaisempina vuosina keskiasteen suorittaneiden muutto on ollut Päijät-Hämeelle tappiollista ja korkeammin koulutettujen muuttotase pienempi kuin vuonna 2003.

Vuonna 2003 korkea-asteen tutkinnon suorittaneita muutti Hollolaan 31 enemmän kuin muutti täältä pois. Keskiasteen tutkinnon suorittaneita sen sijaan muutti 55 henkilöä enemmän pois kuin tänne muutti. Tilanne on esim. vuodesta 2002 muuttunut hieman korkea-asteen tutkinnon suorittaneiden osalta, joita muutti Hollolaan silloin 70 henkilöä enemmän kuin pois päin. Alempien koulutusasteiden muuttotappio selittyy osittain opiskelemaan lähtevien määrällä. Korkeasti koulutettujen määrä on usean vuoden ajan ollut Hollolassa Päijät-Hämeen korkein. (kts. tilastoliite kuvat)

### Hallittu väestön kasvu ja kasvun hallinnan keinot

Hollolan asukaslukuarviota on käsitelty kevään 2005 aikana mm. valtuuston talousarvioseminaarissa, että Tulevaisuusneuvottelukunnassa, jossa vuoteen 2015 Hollolan asukasluvun arvioidaan kasvavan n. 2000 asukkaalla. Tämä merkitsee n. 200 asukkaan vuosilisäystä ja n. 150 asunnon uusrakentamista.

Näin suuri asukasmäärän lisäys onnistuu pitämällä kiinni strategisista arvoista ja tekijöistä, joita valtuustoseminaarissa kirjattiin: viihtyisä asuinympäristö ja hyvät palvelut (eo. liittyen hyvä kaavoitus ja suunnittelu, luonnon- läheisyys sekä liikuntareitistöt). Kts. tilastoliite.

Taajamissa kaavanmukainen rakentaminen on melko rajallista vähäisen tonttivarannon takia ja näin ollen kunnan ohjausmahdollisuudet rakentamisen volyyymiin ovat rajoitetut. Mikäli vapaarahoitteinen rakentaminen näyttäisi kasvavan yli kunnan väestönkasvutavoitteen, voi kunta hillitä tilannetta pysäyttämällä omien omakotitonttiensa myynnin ja/tai olla myöntämättä/puoltamatta valtion tukemia hankkeita. Viimeksi mainitun keinon käyttäminen vaikeuttaa paikkakunnan vuokra-asuntotilannetta entisestään.

### Asumisväljyys

Asumisväljyys Päijät-Hämeessä on maaseutukunnissa luonnollisesti suurempi kuin suuremmissa asutuskeskitymissä. Hollolan asumisväljyys on niin ollen myös hieman suurempi kuin esim. Lahdessa. (kts. tilastoliite )

Asuntojen koko kasvaa kaiken aikaa. Siihen on vaikuttamassa monet tekijät, joista keskeisimmät ovat:

- nuoret rakentavat jo ensi vaiheessa asunnon pitkän ajan asumisen tavoitteiden mukaisesti
- rahoituskustannusten alhaisuus houkuttaa ja mahdollistaa entistä väljemmän ja siten laadukkaamman mitoituksen
- sisäinen muuttoliike kohdistuu ensi sijassa olemassa oleviin asuntoihin
- asutokäytöstä poistuva kiinteistökanta on asutokooltaan vaatimaton verrattuna uustuotantoon

### Asutokanta ja tuotanto

Asuntotuotantoon vaikuttaa tulevaisuudessa kolme tekijää: ikärakenteen muutos (ikäntyminen: asuntojen koko, sijainti, asumishelpous), asumisväljyyden kasvu ja väestön kasvu (muuttoliike).

Hollolan asutokanta on n. 8.925 asuntoa, joista asuttujen asuntojen määrä 8.500 asuntoa. Asuntojen tuotantotavoitteeksi suunnittelukaudella arvioidaan 150 asuntoa vuodessa, asuntovaraumaksi 250 asuntoa, vuotuiseksi poistumaksi 30 asuntoa ja perusparannustarpeeksi 150 asuntoa vuodessa. (kts. tilastoliite )

### **Toimenpidelinjaukset:**

- Hollolan kunnan väestömäärän ennustetaan kasvavan keskimäärin 200 asukkaan vuosivauhdilla. Väestömäärän muutoksiin varaudutaan tarkasti asunto- ja palveluasuntorakentamisessa ja tonttipolitiikassa. Yleiskaavassa huomioidaan riittävästi vaihtoehtoiset, pientaloasumiseen soveltuvat asuntoalueet. Kaikkia maapolitiikan keinoja käytetään edelleen asemakaavoitetun asuntomaan käyttöön saamiseksi, Hollola harjoittaa aktiivista maa- ja tonttipolitiikkaa . Ohjaamisella vaikutetaan kasvusuuntiin ja turvataan oheispalvelujen säilyminen.
- Vuosien 2006-2015 kokonaisasuntotuotanto tukee kunnan asettamaa väestötavoitetta eli on noin 150 asuntoa vuodessa
- asuntotuotannon määrää säädellään kunnan asunto- ja kaavoituspoliittisin toimenpitein siten, että asukasmäärä ei nouse yli 1,5% vuodessa.
- Hollolan kunta tukee Lahdenseudun yhteistyötä myös asuntopoliittisissa toimenpiteissä sekä muissa asuntotoimeen liittyvissä seudullisissa kehittämishankkeissa.
- Hollolan kunta kaavoittaa asumiseen soveltuvia alueita ja tekee mahdollisuuksien mukaan maankäyttösopimuksia myös yksityisten kanssa kunnallistekniikan rahoituksen turvaamiseksi
- kunta turvaa keinojensa ohjata ja hallita kasvuaan sillä, että se hankkii riittävästi maata kaavoitusta varten voidakseen tarjota siten tontteja kunnan haluamassa laajuudessa sekä vastata samalla palvelujen tarjoamisen edellyttämiin tonttitarpeisiin. Raakamaan määrä on optimaalinen, jos kunnalla on maata 5-10 vuoden tarpeisiin
- kaavoitettuja tontteja tulee olla 2-3 vuoden tarpeisiin

## Asuntomarkkinat

Vuoden 2005 viimeisellä neljänneksellä asuntojen keskihinta Päijät-Hämeessä laski 1,2 prosenttia edellisestä neljänneksestä. Edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta hinnat nousivat 4,9 prosenttia. Vuoden takaisesta asuntojen hinnat ovat nousseet myös muissa tarkasteltavissa maakunnissa, eniten Kanta-Hämeessä. Edellisneljänneksestä hinnat nousivat Kanta-Hämeessä ja Kymenlaaksossa. Kalleimmat asuntojen hinnat ovat Pirkanmaalla ja edullisimmat Kymenlaaksossa ja Etelä-Savossa.

Asuntojen keskihinnat Päijät-Hämeessä olivat viime vuonna 1213 euroa/m<sup>2</sup>, mikä oli maakuntien keskitasoa. Pirkanmaalla vastaava luku oli 1550 euroa/m<sup>2</sup>.

Hollolassa omistusasunnot ovat käyneet suhteellisen hyvin kaupaksi. Kunnan imago on kaupunki-seudulla edelleen niin hyvä, että asuntojen hinnat Hollolassa ovat hieman keskihinnaltaan korkeampia kuin muualla: esim. Hollolassa 146500 euroa ja Lahdessa 145000 euroa. Hinnat ovat pääkaupunki-seudulla kaksinkertaiset, joten oikoradan valmistuttua kysyntä todennäköisesti edelleen seudulla kasvaa.

1990-luvun taitteen jälkeen asuntokanta lähti jyrkkään nousuun, johtuen osaksi helposti saatavasta ja halvasta lainarahasta. Samalla 1970-luvulta alkanut omistusasuntojen määrän jyrkkä kasvu vuokra-asuntojen määrään nähden vakiintui 1990-luvun taitteessa ja tuo ero on pysynyt samanlaisena siitä lähtien (lähde Tilastokeskus).

## Asumisen rahoitus

Aravalainat Hollolassa on ohjattu ensisijaisesti talokohtaisiin rakennushankkeisiin ja korkotuki omakotitalojen rakentamis- ja perusparannuslainoiutukseen. Edullisten pankkilainojen vuoksi valtion tukema asuntorakentaminen on vähentynyt (kysynnän vauhdittamiseksi aravalainojen korkoa on alennettu lähemmäksi markkinakorkoja). Tällä hetkellä ei ole ollut kiinnostusta esim. korkotuettuihin omakotilainoihin yhtään.

## Vuokra-asuntomarkkinat

Koko Suomen mittakaavassa vuokra-asuntokysyntä keskittyy jatkossa yhä enemmän pääkaupunki-seudulle ja muutamaaan kasvukeskukseen. Vuokra-asuntojen kysyntä pysynee ennallaan; vaikuttavina tekijöinä muuttoliike, ikääntyminen ja palvelualueiden työpaikkojen keskittyminen. Lisäksi yhteiskunnan tuki tulee vähenemään erityisryhmiltä. Vuokra-asuntojen markkinoilla näkyy jatkossa myös asuntosijoittamisen ammattimaistuminen, mikä näkyy mm. keskittymisenä, välillisen sijoittamisen lisääntymisenä sekä uusien toimijoiden siirtymisenä markkinoille. Asiakaspalvelu korostuu ja siinä näkyvät erityisesti hinta/laatu-suhde ja yksilölliset valinnat. Joka tapauksessa vuokra-asuntotarjonta tulee vähenemään pelkästään instituutioiden ja yksityisten henkilöiden halutessa hyötyä arvonnousuista.

Uudet asuntosijoitukset kohdistuvat pääasiassa valmiiseen asuntokantaan. Tosin uudistuotanto nykyhintatasolla on lähes pysähdyksissä. (lähde Asuntopoliittiset neuvottelupäivät 10/2005, T. Entelä; Markku Tahvanainen)

**Tulevaisuudesta** voidaan yhteenvetona sanoa, että

- rahoitusmarkkinat ovat pysyvästi (ainakin tämän hetken näkymien valossa) muuttuneet siten, että omistusasunnon hankinta on toimiva vaihtoehto valtaosalle väestöstä
- vuokra-asumisen tulee pärjätä laatukilpailussa omistusasumisen ohella.
- ARA-vuokra-asuntotuotannon kokonaisuus ei nouse merkittävästi nykyisestä ja erityisryhmä-asuntojen osuus pysyy suurena suhteessa vuokra-asuntokantaan
- Kiinteistörahastojen kehittäminen todennäköisesti lisää hieman vuokra-asuntosijoittamista
- elämänvaiheasuminen ja pienituloisuus tulevat edelleenkin korostumaan vuokra-asumisessa
- vuokra-asumisen ja palveluiden yhdistäminen lisääntyy

Lyhyesti sanottuna nykyinen markkinoilla oleva vuokratonta tulee edelleen hieman vähenemään ilman erityistoimenpiteitä. Vuokra-asunnon kysyjien määrä pitkällä aikavälillä profiloituu nuoriin 20-24 vuotiaisiin ja ns. vakiintuneisiin 50-64-vuotiaisiin. Tämä tuo myös kunnalle haasteita.

## Vuokra-asuminen

Vuokra-asumisella on kannattajansa:

- se on valinta omistusasumiselle
- se on elämänvaiheeseen sopiva asumismuoto
- usein taloudelliset resurssit eivät mahdollista omistusasuntoa
- lisäksi vuokra-asunnossa usein on helpompi yhdistää asunto ja palvelut

Päijät-Hämeen kunnista Lahdessa vuokra-asuminen on yleisintä. Selittävä tekijänä voidaan pitää vuokra-asuntojen tarjontaa, ikärakennetta ja opiskelijoiden osuutta muihin Päijät-Hämeen kuntiin verrattuna sekä asuntokannan erilaisuutta. Lahdessa on tarjolla enemmän vuokrattavia asuntoja kuin omakotivaltaisemmissa kunnissa. Kuntien välisiä eroja selittää myös ikärakenne. Vanhempi väestö useimmiten asuu omistusasunnossa. Ikärakenne on painottunut vanhempiin ikäluokkiin juuri Artjärvellä, Hämeenkoskella ja Sysmässä, joissa myös vuokralla asuminen on vähäisintä. Hollola on taas hyvä esimerkki siitä, kuinka tonttitarjonta ja sopiva väestörakenne vaikuttaa myös asunnon hallintaperusteeseen. Päijät-Hämeen kunnista 25 - 44-vuotiaiden osuus on suurin juuri Hollolassa. Hollolassa myös tulotaso on Päijät-Hämeen kunnista korkein, mikä mahdollistaa paremmin omistusasumisen (Verkko-tietokeskus, Teknillinen korkeakoulu Lahden keskus ).

Hollolassa, kuten myös muualla Suomessa, uusien aravavuokra-asuntojen kysyntä on hieman pienentynyt viime vuosina. Kunnassa vuokralla asuvia asuntokuntia oli v. 2004 22,4 % (1960 kpl), joista aravavuokra-asuntoja 1.031. Vuoden 2005 loppupuolella tehdyn asuntomarkkinaselvityksen mukaan hakijajono aravavuokra-asuntoihin oli 423 (v. 2004/ 309) hakijaa. Aravavuokra-asunnon sai 64 % hakijoista (v. 2004 vastaavasti 42 %). Aravarahoitteisia asuntoja v. 2005 oli n. 1105 kpl.

Kuten edellä todettiin, Hollolan kunta on muutaman viime vuoden aikana ollut Lahden seudun voimakkaimmin kasvava kunta. Ainostaan nuorten 15-24-vuotiaiden ryhmässä on ollut muuttotappiota. Tähän vaikuttaa mm. muutto opiskelupaikkakunnalle, mutta myös vuokra-asunnotilanne omalta osaltaan.

Ympäristöministeriön tekemän ennusteen mukaan pääkaupunkiseudulla asunnontarvitsijaryhmissä vuoden 2010 jälkeen muita ryhmiä selkeästi enemmän asuntoja tarvitsevat ns. vakiintuneet 50-64-vuotiaat sekä 20-24 -vuotiaat vuokra-asunnon hakijat. Vuoden 2020 jälkeen nämä ryhmät kasvattavat eroa muihin ryhmiin vielä selkeämmin; nuorten ryhmässä kasvu on jopa erittäin jyrkkää.

Pelkästään Hollolan Asuntotalojen kautta on nuoria vuokra-asuntojonossa 75 eli kaksinkertainen määrä vuoden takaiseen (2004) tilanteeseen.

Hollolan Asuntotalot Oy:llä vuokra-asuntoja on n. 415 sekä n. 55 asuntoa, joissa HAT toimii asianhoitajana. Kunnalla erilaisia asuntoja (vanhusten palveluasuntoja, rivitalovuokra-asuntoja, erillisiä kerrostalo-asuntoja) on n. 130 kpl.

Hollolassa omakotiasujia oli asuntokannasta n. 61%, rivitalo ja ketjuasuntoja n. 15% sekä kerrostaloasuntoja n. 32 %. Em. prosenttiosuuksien pohjalta voidaan pitää linjauksena omakotiasumisen painopistettä. Vähäinen vuokra-asuntokanta muodostaa kuitenkin pullonkauloja sijoittuvaan väestöön. Muuttava työvoima tarvitsee myös omakotiasumista arvostavan väestön osalta ns. sisäänmuuttoasuntoja, asuntoja, joiden myötä ankkuroidutaan alueelle ja etsitään pysyvää asuntoa. Mikäli näitä asuntoja ei löydy, todennäköisyys siirtyä toisen kunnan alueelle (lähikuntaan) on suurempi, vaikka työpaikka löytyisikin Hollolan alueelta. Myös Hollolan yrittäjien taholta on tuotu esille tarve löytää työntekijöilleen sopivia vuokra-asuntoja.

Toinen haasteellinen muutos on viime aikoina kiihtynyt trendi muuttaa vuokra-asuntoja omistusasunnoiksi. Salpakankaalla mm. on eri yhtiöissä tällä hetkellä vireillä yhteensä n. 100 vuokra-asunnon siirtäminen omistusasunnoiksi.

### Asuntojen vuokrat

Vuokrien vuosinousu oli Tilastokeskuksen ilmoituksen mukaan vuoden 2005 toisella neljänneksellä 2,6 prosenttia. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat nousivat koko maassa keskimäärin 2,8 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat nousivat 2,9 prosenttia ja muualla Suomessa 2,7 prosenttia. Arava-asuntojen vuokrat vastaavasti kohosivat 2,4 prosenttia.

Pääkaupunkiseudun keskimääräinen vuokrataso (10,18 euroa/m<sup>2</sup>) on edelleen huomattavasti muuta maata korkeampi (7,64 euroa/m<sup>2</sup>). Hollolassa vuokrataso on kutakuinkin koko maan keskitasoa.

### Kunnan vuokratalot

Välillisesti tai suoraan kunnan päätösvallan piiriin kuuluu n. 700 asuntoa, joista aravalainoitettuja n. 500. Uusia asuntoja rakennettaessa kunta ei määritetä itse halua asuntojen omistajaksi, vaan toiminnallaan asuntopoliittikan keinoin luo edellytykset vuokra-asuntojen tuottamiselle. Vuokra-asumista ohjataan taloudellisuusnäkökohdat huomioon ottaen siten, että asuminen on tarkoituksenmukaista.

Kunta huolehtii mm. vanhusten vuokra- ja palveluasuntojen riittävydestä, nuorten asunto-olojen parantamisesta ja hankkii omistukseensa erillisiä vuokra-asuntoja erityisryhmiin lukeutuville kiireellisessä asunnon tarpeessa oleville henkilöille.

Hollolan Asuntotalot Oy:n kannalta uhkakuvat ovat samansuuntaisia, kuin mitä yleensä kasvukyksissa ja mitä edellä on tuotu esille. Halvat, edulliset lainat näkyvät vuokrausasteessa. Tällä hetkellä vuokrausaste on kuitenkin erinomainen, vaihdellen 99 ja 100%:n välillä. Kun vuokrausaste on korkea, asunnot pystytään pitämään kunnossa ja vuokra kilpailukykyisenä - ja päinvastoin. Muitakin uhkakuvia on: mm. luottokelpoisuuden menettäneiden ja sosiaalisen tuen piirissä olevien hakijamäärän lisääntyminen. Hollolan asuntotalot tekevät ennaltaehkäisevää työtä, jotta uhkakuvat voitaisiin minimoida. Yhteistyötä tehdään sosiaalitoimen kanssa, samoin luottotiedot tarkastetaan, markkinointia on lisätty, mm. internetsivujen ovat valmistuneet jne. Tilastoliitteessä on esitetty kaikki kunnassa olevat aravalainoitettut vuokra- ja asumisoikeusasunnot sekä kunnan tällä hetkellä enemmistöomistuksessa olevat kiinteistöyhtiöt.

### Asumisoikeusasunnot

Asumisoikeusasuntojen määrän lisäämiseen suhtaudutaan myönteisesti ja hankkeet huomioidaan Valtion asuntorahastolle tehtävissä lainoitusesityksissä. Asumisoikeusasunnoissa yli 55-vuotiaiden varallisuusraja on poistunut vuonna 2005 ja tämä lisännee asumisoikeusasuntojen kiinnostavuutta yhtenä senioriasumisen vaihtoehtona.

Asumisoikeusasuntojen kokonaismäärä kunnassa on 113 asuntoa. Asumisoikeusasuntojen vuotuinen rakentamistarve on 5-15 asuntoa vuodessa. Vuonna 2005 valmistui Työtjärvelle 14 uutta asumisoikeusasuntoa

#### **Toimenpidelinjaukset:**

- Kunta toimenpiteillään vaikuttaa siihen, että vuokra-asuntojen osuus säilyy vähintään 20 %:ssa asutusta asuntokannasta
- Kunnan tavoitteena on myös asuntokannan laadun ja määrän säilyttäminen. Vuokra-asuntokantaa voidaan tarvittaessa osto- ja myyntitoimenpitein järjestellä uudelleen. Tarvittaessa kunta osallistuu myös asuntotuotannon rahoitukseen
- Kunta omistajana ohjaa Hollolan Asuntotalot Oy:n toimintaa; kunnanhallitus hyväksyy erilliset omistajapoliittiset linjaukset

#### Asuntokannan hyvä kunto

Asuntokannan kunnossa pysymisestä tulee huolehtia jatkuvalla tarkkailulla ja ennaltaehkäisevällä toiminnalla. Kiinteistönpito lähtee elinkaariajattelusta sekä ylläpidon ja peruskorjauksen oikeasta ajoituksesta. Kallein tapa on reagoida vasta silloin, kun viat ja vahingot ovat jatkuneet pitkään ja joudutaan tekemään suuria korjauksia.

Hollolassa olevista hissittömistä kerrostaloista luonnollisesti suurin osa sijaitsee kuntakeskuksessa. Valtio avustaa hissien rakentamista n. 50% rakentamiskustannuksista. Hollolassa ja muuallakin maassa hissiavustusten käyttö on ollut varsin niukkaa johtuen ensisijaisesti hankkeen kalleudesta ja vaativuudesta sekä hissien rakentamisen päätöksenteon vaikeudesta.

#### **Toimenpidelinjaukset:**

- Kunta tukee toiminnallaan koko asuntokannan jatkuvan korjaamisen ja suunnitelmallisen ylläpidon periaatteita, jolloin huolehditaan siitä, että kunnan omistamien asuntojen arvo säilyy
- Huolehditaan jatkuvan seurannan ja huolto-ohjelmien mukaisesti kunnan omistamien yksittäisten asuntojen kunnossapidosta.
- Edistetään valtion myöntämien korjausavustusten ja muiden avustusten tehokasta käyttöä koko laajuudessaan.

## Toimivat asuntomarkkinat

Tärkeä asuntopoliittinen tavoite on pitää asuntomarkkinoiden toimivuus hyvänä. Tällöin on kysymys asumisen kaikista eri hallintamuodoista. Asuntotarjonnan tulee olla monipuolista ja siten palvella erilaisia asumistarpeita. Erityisesti on varmistettava vuokra-asuntomarkkinoiden monimuotoisuus ja toimivuus.

Vuokra-asuntotuotannossa otetaan huomioon kasvava pienten asuntojen kysyntä ja puute sekä tulevaisuuden ennusteen mukainen nuorten vuokra-asuntojen kysyntä. Koko valtakunnassa ja myös Hollolassa yhden hengen talouskuntien määrä kasvaa jatkuvasti. Valtuutetuille suunnatun kyselyn perusteella nuorten asuminen tulee ottaa yhdeksi painopisteeksi lapsiperheiden ja vanhusten asumispalveluiden ohella.

Vapaa-ajan ym. asumista tukevien palvelujen kehittämisen näkökulmasta asukkaiden tarvitsemilla palveluksilla, niiden saatavuudella, palvelutapahtuman sisällöllä ja laadulla on merkitystä, kun ihmiset valitsevat asuinpaikkaansa muiden asumiseen vaikuttavien seikkojen ollessa tasavertaisia.

### Toimenpidelinjaukset:

- Vuokra- ja asumisoikeus- ja korkotukilainoitettujen asuntojen rakentamista seurataan
- Pienasuntojen osuutta omistus- ja vuokra-asuntotuotannossa lisätään
- Asuntotuotannossa keskitytään erityisasuntojen tuottamiseen ja perusparantamiseen
- Myös vuokra-asuntojen omaksi lunastamista edistetään, jos kunta syystä tai toisesta päättää luopua asunnostaan
- Kaikin keinoin lisätään pientalorakentamiseen soveltuvien ja kunnallistekniikan piirissä olevien tai siihen kohtuukustannuksilla liitettävien tonttien kaavoittamista.
- Asuntotarjontaa monipuolistetaan käsittämään eri hallintamuotoja ja talo- sekä huoneistotyyppisiä. Yleishyödyllisten asunnontuottaja- ja asunnonomistajatahojen kanssa tehdään yhteistyötä asuntotarjonnan monipuolistamiseksi ja vuokra-asuntokannan lisäämiseksi.
- Hollolan kunta ottaa huomioon suurten ikäluokkien eläkkeelle jäämisen sekä ikärakenteen muutoksen tuomat tarpeet ja kysynnän.
- Vuokra-asuntotuotantoa aktivoidaan mm. tonttitarjonnan avulla
- Erityisesti nuorille sopivien asuntojen määrää lisätään. Nuorten asuntotilanteen parantaminen edellyttää ensisijaisesti pienten, kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen lisäämistä.
- Iäkkäiden asumista suunnataan keskusta-alueelle lähelle palveluita.
- Kaavoituksessa otetaan huomioon keskipinta-alaltaan pienten asuintalojen rakentaminen niin, ettei kaavamääräyksillä vaikeuteta esim. nuorille tai iäkkäille soveltuvan asuintalon rakentamista.
- Asuntopoliittikkaa käytetään tarpeen mukaan yhtenä elinkeinopoliittikan aktiivisena välineenä. Tällöin hyödynnetään erityisesti uusia asuntorakentamisen rahoitusmuotoja.

### Erityisryhmien tarpeiden mukainen asuminen

Asuntopoliittisesti erityisryhmiin kuuluvat ikääntyneet, vajaatoimintakykyiset (erityisesti liikuntaesteiset), vammaiset, mielenterveysongelmaiset, päihdeongelmaiset, asunnottomat, vapautuvat vangit sekä pakolaiset. Omat ryhmänsä muodostavat maksuvaikeuksissa olevat ylivelkaantuneet talouskunnat ja itsenäistyvät, asumista opettelevat nuoret.

Aravavuokra-asunnot ovat edelleen tehokkaassa käytössä. Myös vanhusten vuokra-asuntotilanne on kohtuullisen hyvä. Valtakunnallinen suositus on, että palveluasumisen paikkoja olisi yli 75-vuotiaille 3-5 % eli tuo määrä heistä asuisi palveluasunnoissa. Hollolassa palveluasumisen paikkoja on 5,6%. Kuntakeskukseen on suunniteltu 1 -2 yksityistä palvelutalohanketta, joihin (jos molemmat toteutuvat) on tulossa yhteensä n. 80 asuntoa. Kunta kykenee tämän hetken tietojen mukaan vastaamaan vanhusten palvelutarpeisiin ja väestön ikärakenteen muutokseen ainakin vuoteen 2010 saakka lisäämättä laitoshoidon tai palveluasumisen paikkoja.

Edellä on viitattu nuorten ikäryhmien voimakkaaseen kasvuun mm. vuokra-asunnon tarvitsijoina sekä halukkuudesta jo ensiasunnon vaiheessa asua väljästi, jolloin paine suuntautuu kaava-alueen ulkopuolelle.

Nuorille/ nuorille perheille suunnattuja asuntoja valmistuu myös yhteistyössä (Nuorisoasuntoliiton kanssa).

Asunto-ohjelmassa vuosille 2006-2008 osoitetaan erityisasumiseen Vanhatalon alueelta asuintalorakentamiskohde, johon on tarkoitus toteuttaa 17 kpl lähinnä nuorisoasumiseen tarkoitettua

asuntoa. Kohde olisi myöhemmin muutettavissa vanhusten asumiseen sopivaksi. Yksi mahdollisuus olisi neuvotella Hollolan Asuntotalot Oy:n tai Nuorisosäätiön kanssa kohteen rakennuttamisesta. Kunnan rahoitusosuutena voitaisiin käyttää kunnan 62 osakkeen myynnistä tulleita varoja. Tämä olisi myös kunnan aiemmin omaksumien periaatteiden mukaista.

Erityisryhmien tarpeiden mukainen asuntokanta myötävaikuttaa myös eri asuinalueiden viihtyisyyteen. Soveltuvan asuntokannan puuttuminen ohjaa joihinkin erityisryhmiin kuuluvia asukkaita liikaa vuokratulovaltaisille alueille, jolloin alue voi kehittyä kielteiseen suuntaan.

Esteettömään liikkumiseen kiinnitetään kunnissa entistä enemmän huomiota sekä asunnoissa että ympäristössä. Esteetön asuminen pitäisikin lähteä liikkeelle jo kaavoitusvaiheesta. Esteetön rakentaminen on tärkeää kaikille vammaisille sekä yhä kasvavalle vanhusten joukolle. Saavutettavat, toimivat asunnot säästävät yhteiskunnankin kustannuksia, kun tarpeellisia muutostöitä on vähemmän ja ihmiset voivat asua omassa kodissaan pidempään (mm. Reija Heiskanen 2004).

#### **Toimenpidelinjaukset:**

- Nuorten vuokra-asuntoja määrää lisätään kunnassa (kts. ed.)
- Päihdeongelmaiset, asunnottomat, vapautuvat vangit ja mielenterveysongelmaiset tarvitsevat asumisessaan tukitoimenpiteitä, mikä edellyttää resurssointia tukihenkilöiden muodossa ja yhteistyötä ns. kolmannen sektorin kanssa. Pakolaiset ja maahanmuuttajat otetaan huomioon kunnan kotouttamisohjelmassa
- Erityisryhmille hankitaan kohtuullisten palveluiden piirissä olevia asuntoja: olemassa olevasta asuntokannasta hankkimalla, perusparantamalla ja uudistuotannolla
- Hollolan kunta edistää sosiaalisen isännöinnin hankkeita ja koulutusta, jotta erityisryhmien selviytymistä omassa asunnossa voidaan tukea mahdollisimman pitkään
- Esteettömään liikkumiseen kiinnitetään erityistä huomiota sekä asunnoissa että ympäristössä. Mm. uustuotannossa kaikkiin Hollolassa rakennettaviin kolmea kerrosta korkeampiin useamman asunnon omaaviin rakennuksiin tulee rakentaa hissi.

#### Yhteistoiminta alueen kuntien kanssa

Seutukunnan yhteistä asuntostrategiaa voidaan hahmottaa osittain samoista elementeistä kuin seudun kuntienkin. Jos seutukuntaa (tai myös maakuntaa) ajatellaan suurkuntana, ovat kunnat sen osa-alueita ja siten myös niissä ilmenevien puutteiden ja ongelmien kartoittaminen sekä pitkäjänteinen toiminta toimivat koko seutukunnan tai maakunnan parhaaksi. (Esiselvitys kuntien asuntostrategia ja kiinteistöalouden/Efektia, Helsinki 2001)

Päijät-Hämeen liitossa on valmistunut Lahden kaupunkiseudun rakennemallin tarkistus. Rakennemallityöllä on tarkoitus optimoida alueen erilaisten vahvuuksien hyödyntäminen. Se toimii myös maakuntakaavan tarkistuksen pohja-aineistona Lahden kaupunkiseudun ja Heinolan osalta. Seutuhankkeen yhteydessä on selvitetty myöskin kaupunkiseudun teknisen hallinnon yhteistyötä, jossa kunnallistekniikan ja ympäristötoimen yhteistyö on pitkällä. Lisäksi tällä hetkellä asumiseen ja rakentamiseen liittyvää yhteistyötä on erilaisten tapahtumien ja messujen yhteydessä. Lisäksi on valmistunut keskitetty Internet-sivusto muutto- ja informaatiokanavaksi.

#### **Toimenpidelinjaukset:**

- Tehostetaan asuntopolitiikkaan ja asuntotuotantoon sekä maankäyttöön ja palveluiden järjestämiseen liittyvää yhteistyötä seudulla.
- Tehostetaan seudullisesti yleishyödyllisten yhtiöiden kanssa asuntotuotantoon ja vuokralaisten valintaan liittyvää yhteistyötä. Yhteisten asukasvalintaperusteiden tulee tukea sosiaalisesti kestävästä kehityksestä ja estää syrjäytymistä.
- Kunta osallistuu yhteistyössä alueen kuntien kanssa asuntotuotannon suunnitteluun ja asuntojen markkinointiin mm. pääkaupunkiseudulta muuttaville asunnontarvitsijoille. Kehitetään edelleen internetsivustoja.

#### **Omistajapolitiikka**

Ohessa nelikenttäänalyysi nykyjärjestelmän ja ulkoistetun järjestelmän eduista:



NYKYJÄRJESTELMÄ/KUNNAN OMISTAMA

<p><b>EDUT</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Konserniohjauksen mahdollisuus             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pääomien vapauttaminen, tulorahoitus</li> </ul> </li> <li>• Asuntopolitiikan harjoittamisen välineet omissa käsissä (asukasrakenne, asuntomäärä, sijainti)</li> <li>• Maapolitiikan harjoittamisen välineet (maapohjan omistus; uudelleenkäyttömahdollisuudet)</li> <li>• Matalan inflaation ja korkotason aikana tuotto on vakaa ja hyvä.</li> <li>• Kunta voi edistää toimivan yhdyskuntarakenteen muodostumista</li> <li>• Yhtiö on käytettävissä erityistarpeiden täyttämiseen ja ikärakenteen mukanaan tuomiin haasteisiin</li> <li>• Osana elinkeinopolitiikkaa, työvoiman saatavuuden turvaajana</li> </ul>	<p><b>HAITAT</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Konserniohjattavuus välillistä</li> <li>• Pieni yksikkö/ei suuria kilpailuttamisetuja</li> <li>• Talouden kapea liikkumavara</li> </ul>
<p><b>MAHDOLLISUUDET</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Muuttoliikkeen vahvistaminen/kuntakasvun tukija</li> <li>• Kiinteistöomaisuuden arvon hyödyntäminen tulevaisuudessa</li> </ul>	<p><b>UHAT</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Korjausriskit</li> <li>• Asiantuntemusriskit</li> <li>• Täyttöasteriskit: (muutostrendit/pienasunnot/kustannusten nousu)</li> </ul> <p>Kunnan takausvastuiden realisoituminen</p>

ULKOISTETTU JÄRJESTELMÄ

Tilanne vuokra-asuttamisessa on muuttunut sikäli, että kunnan omistajuudelle on tullut vaihtoehtoja. Eräissä kunnissa on luovuttu kokonaan kunnan omistamasta vuokra-asuntokannasta. Keskeisimmät perusteet luopumiselle ovat yleisesti:

- pääomien vapauttaminen (kohdistus uusiin investointitarpeisiin, kehittämistoimintaan)
- riskien vähentäminen (tyhjät vuokra-asunnot, nopeasti kohoavat vuokrat)
- asiantuntijuuden puute

Kunnissa on toivottu muita omistajia jakamaan aravavuokra-asuttamisen taakkaa ja siihen liittyviä taloudellisia riskejä. Kriisitilassa olevista aravavuokrataloista kunnat luopuisivat mielihyvin, jos löytyisi säännökset täyttäviä todellisia ostajaehdokkaita. Niitä ei juurikaan ole; kiinnostusta ilmenee vain asuntotilanteen osalta vakailta ja kysytyillä alueilla.

Mikäli kunta päätyy ulkoistamaan vuokra-asuntotoiminnan, ulkoistuksen tulee tapahtua avoimesti tarjouspyyntömenettelynä eli vuokra-asuntoja tulee tarjota kaikille ostajatahoille ja osana päätöksentekoa tulee arvioida paitsi toteutuksen välitöntä hyötyä (hintaa) myös välillistä hyötyä eli kehittämistavoitteita. Vuokra-asuntokannasta riippuen myyntimääriä voi olla tarkoituksenmukaista jakaa riittävän kilpailun aikaansaamiseksi. Jotta kunta voi luopua aravavuokra-asunnoistaan se edellyttää, että asuntopoliittiset velvoitteet kyetään hoitamaan ilman aravavuokratalojen omistamista.

<p><b>EDUT</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kunnan vastuiden ja riskien pieneneminen</li> <li>• Pääomien vapautus kunnan käyttöön</li> <li>• Valtakunnallinen asiantuntemus/kehitystyö: asukasdemokratia, kilpailuttaminen</li> <li>• Volyymietu kilpailuttamisessa/etu vuokrahintaan</li> <li>• Selkiinnyttäminen: Kunta keskittyy primääritehtävänsä eli peruspalveluihin</li> </ul>	<p><b>HAITAT</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kunta luopuu omaisuudestaan; 20-45 v. jälkeen rajoituksista vapaita</li> <li>• Kunta luopuu rajallisesta, pääosin keskustassa sijaitsevasta maaomaisuudesta ja sen käytön ohjauksesta</li> <li>• Kunta luopuu eräästä elinkeinopolitiikan välineestä; merkitys muuttoliikkeeseen ?</li> </ul>
<p><b>MAHDOLLISUUDET</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• valtakunnallisen toimijan osaaminen voi näkyä myös laaja-alaisena kehittämistyönä</li> </ul>	<p><b>UHAT</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Valtakunnallisten toimijoiden lyhytjänteisyys</li> <li>• Valtakunnallisten toimijoiden intressien poikkeaminen kunnan intresseistä esim.             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vuokra-asuntojen täyttöperiaatteet</li> <li>• Vuokra-asuntokannasta luopuminen</li> </ul> </li> </ul>

Omistajatoimintaa järjestettäessä kunnan on vahvistettava omistajaohjausta ja –roolia osana kunnan toimintaa ja selkeytettävä omistajasuhdetta rakenteellisin ratkaisuin. Omistajavastuu on syytä konkreettisesti paikantaa ja henkilöittää. Omistajapolitiikassa on tärkeitä isännän (kunta) ja haltijan (yhtiö) yhteisösuhteita koskevien pelisääntöjen määrittely, johdon ja valvonnan määrittely.

Omistajaohjaus on järjestettävä niin, että eri toimijoiden oikeudet ja vastuut ovat selkeät. Valtuusto päättää peruslinjauksista ja näiden pohjalta kunnanhallitus vastaa omistajaohjauksesta. Kunnanhallitus tekee yhtiön toimintaa koskevat keskeiset ratkaisut itse tai delegoi omistajavaltaa toimielimille, viranhaltijoille tai omistajan edustajille.

#### Toimenpidelinjaukset:

- Kunta säilyttää omistuksessaan Hollolan Asuntotalot Oy ja näin pitää omistusoikeuden vuokra-asuntokantaan. Linjaus perustuu siihen, että näin kunta: *1. Varmistaa kunnan keskustaajaman eräillä keskeisimmillä paikoilla sijaitsevien maa-alueiden omistuksen, mikä mahdollistaa myöhemmän uudelleenkäyttöarvioinnin, 2. Pitää itsellään osin jo maksetun asuntokannan ja näin oikeuden rajoitusten päättymisen jälkeen tarvittaessa myydä asuntokantaa (pääomien vapauttaminen), 3. Pitää itsellään välineen, minkä avulla voidaan ohjata ja ratkaista ikääntyvän väestön asumispalvelutarpeita sekä muita erityistarpeita, 4. Voi vaikuttaa asukasvalinnassa noudatettaviin periaatteisiin*
- Kunnanhallitus laatii omistajapoliittiset ohjeet koskien Hollolan Asuntotalot Oy:tä. Niissä määritellään mm. yleiset toiminnalliset tavoitteet, hallituksen jäsenyyteen liittyvät edellytykset, tilintarkastuksen, tiedottamisen, palkkioiden, sisäisen valvonnan, riskien hallinnan ja vakuuttamisen periaatteet.
- Kunnan vuosittaisen talousarvion yhteydessä hyväksytään resursseihin suhteutettuna myös Hollolan Asuntotalot Oy:n 5 v. rakentamishjelma.

#### KUNNAN OMISTAJAPOLIITTISET OHJEET (KUTEN ED. TODETAAN) KUNNANHALLITUS ANTAA HOLLOLAN ASUNTOTALOT OY:LE ERIKSEEN

#### TILASTOJA:

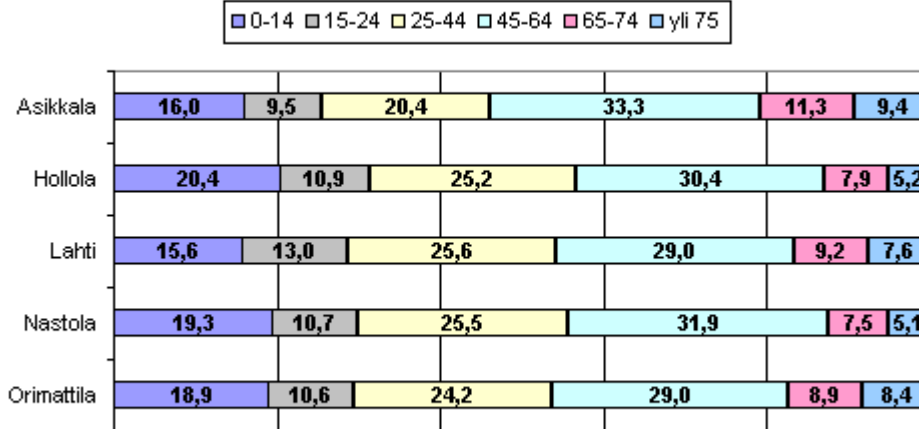
Väestöarvio/ennuste 2005-2015 sekä lopullinen väestömäärä 2004

(laadittu Tilastokeskuksen vuoden 2004 syyskuussa tekemän väestöennusteen pohjalta suhteuttamalla ikäryhmien osuudet Hollolan omaan tavoitteelliseen arvioon)

Ikä	Yhteensä							
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2015
Yhteensä	20973	21200	21450	21700	21950	22220	22500	23000
0-6	1794	1865	1876	1922	1932	1955	1980	1990
7-14	2482	2459	2468	2445	2436	2437	2412	2420
15-24	2288	2290	2317	2358	2394	2422	2476	2190
25-64	11666	11787	11809	11930	12040	12118	12176	12200
65-	2743	2799	2980	3045	3148	3288	3456	4200
<b>Josta 75-</b>	<b>1092</b>	<b>1123</b>	<b>1165</b>	<b>1193</b>	<b>1229</b>	<b>1266</b>	<b>1345</b>	<b>1550</b>

Alueittaiset arviot/ennusteet muotoutuvat luonnollisesti sen pohjalta, miten kasvusuuntia painotetaan kunnan kehittämisessä.

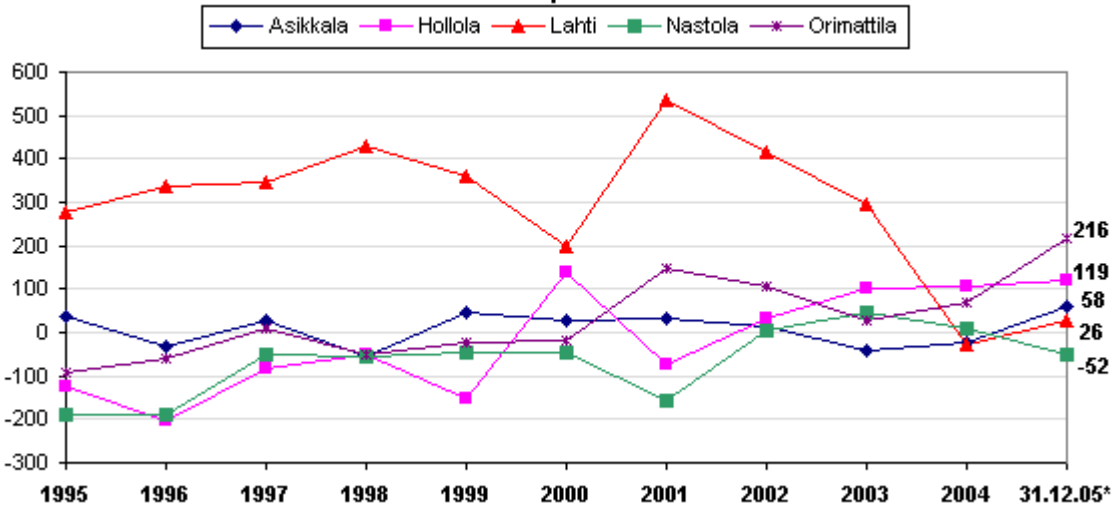
### Ikärakenne Lahden kaupunkiseudulla 2004 prosentiosuuksittain



Lähde: Tilastokeskus

Teknillinen korkeakoulu Lahden keskus 29.03.05

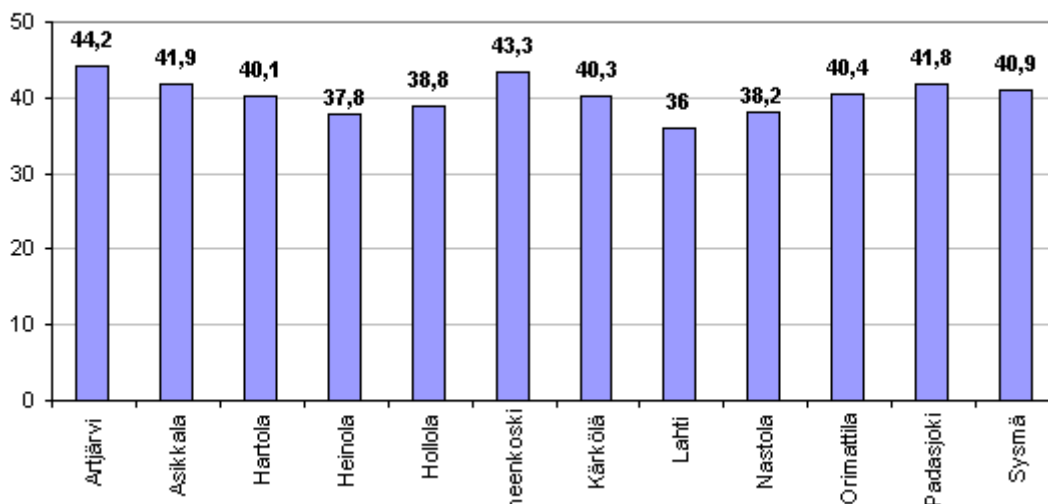
### Muuttovoitto Lahden kaupunkiseudulla 1995 - 2005\*



Lähde: Tilastokeskus. \*=ennakkotieto

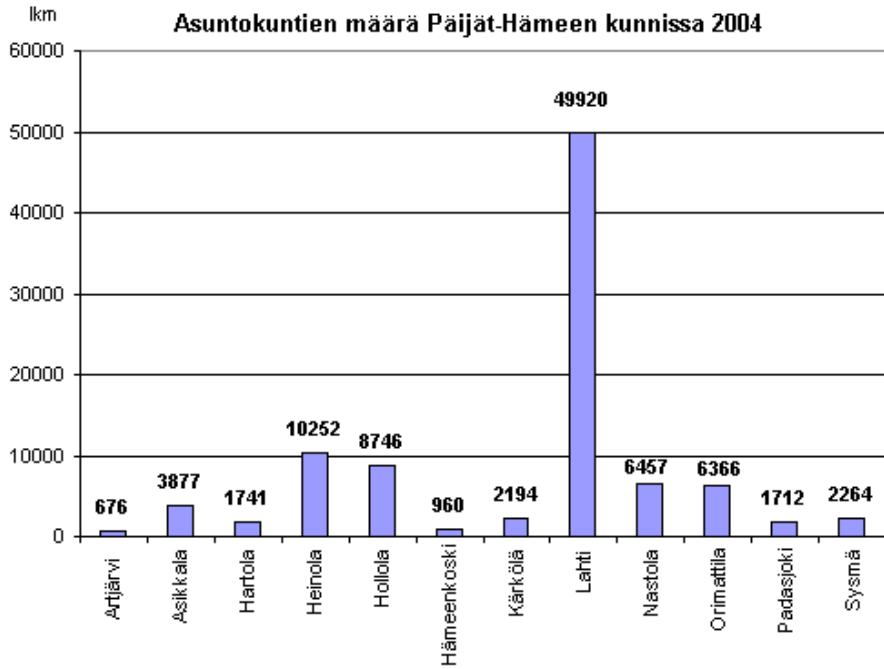
Teknillinen korkeakoulu Lahden keskus 31.01.06

### Asumisväljyys henkeä kohden Päijät-Hämeen kunnissa vuonna 2004



Lähde: Tilastokeskus

Teknillinen korkeakoulu Lahden keskus 10.06.05



Lähde: Tilastokeskus

Teknillinen korkeakoulu Lahden keskus 10.06.05

Asuntokunnat 2000-2004 (1710A) muuttujina Kunta, Talotyyppi, Asumisväljyys, Varustetaso, Vuosi ja Asuntokunnan vanhimman ikä.

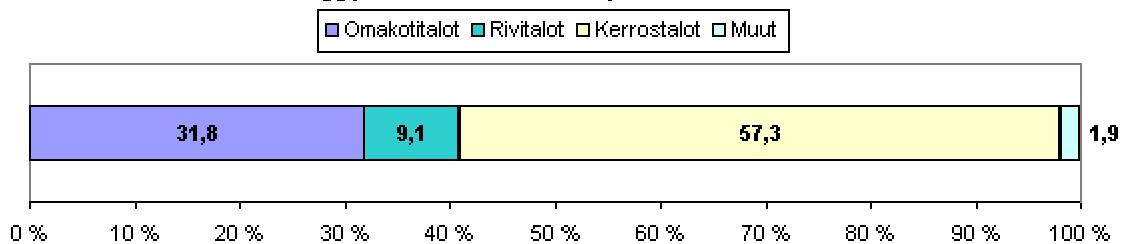
		2000	2001	2002	2003	2004
		Kaikki ikäluokat	Kaikki ikäluokat	Kaikki ikäluokat	Kaikki ikäluokat	Kaikki ikäluokat
Hollola	Kaikki asuntokunnat	8260	8375	8490	8595	8746
	Erillinen pientalo	4266	4324	4372	4420	4574
	Rivi-keijutalo	1241	1259	1250	1288	1329
	Asuinkerrostalo	2529	2575	2650	2669	2700
	Muu tai tuntematon talotyyppi	224	217	218	218	143

Tilastokeskus - Statistics Finland - ALTIKA

Rakennuskanta 1998-2000 (K410) muuttujina Kunta, Rakennusvuosikymmen, Vuosi, Käyttötarkoitus ja Yksikkö.

	1990-2000 Tuntematon	2000				
		Rakennukset yhteensä	Asuinrakennuksia	Erilliset pientalot	Rivi- ja keijutalot	Asuinkerrostalot
Hollola		913	754	684	59	11
		157	108	100	7	1

**Asuntokanta tyypeittäin Lahden kaupunkiseudulla 31.12.2004**



Lähde: Tilastokeskus

Teknillinen korkeakoulu Lahden keskus 04.11.05

Nykyisen asunto-ohjelman mukaan asuntotuotanto yhteensä on lähivuosina 140, mutta asuntostrategian toimenpideinjauksissa se arvioidaan vuositasona olevan 150.

Lähivuosien asuntotuotannoksi arvioidaan:

	2003	2004 (arv.)	2005 (arv.)	2006 (arv)	2007 (arv.)
Omakoti-asunnot	79	88	83	80	80
Vuokra-asunnot	-	-	32	-	17
Vanhusten vuokra- ja palveluasunnot	-	-	-	-	-
Asumisoikeusasunnot	18		14	15	15
Asunto Oy – asunnot	20	62	11	45	30
Muut asunnot					
<b>Yhteensä</b>	<b>117</b>	<b>150</b>	<b>140</b>	<b>140</b>	<b>140</b>

Hollolassa asutuista asunnoista (8.595 asuntoa) on omakotitaloja 52 %, rivitaloasuntoja 14,7 % ja kerrostaloasuntoja 31,4 %.

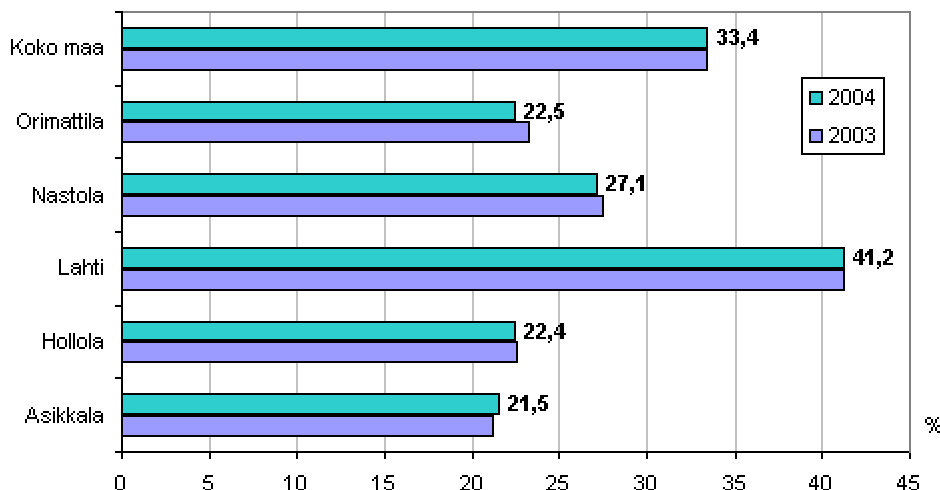
#### Hakijat aravavuokra-asuntoihin 2001–2004

Vuosi	Yhteensä	1 henk. %	2 henk. %	3 henk. %	4 henk. %	Nuoria %
2001	851	45,8	27,0	12,5	14,7	(13,8)
2002	906	54,8	23,8	11,2	10,2	(17,9)
2003	787	50,8	23,3	14,9	11,0	(25,7)
2004	712	49,9	27,2	12,4	10,5	(31,7)

#### Asunnon saaneet vuosina 2001-2004

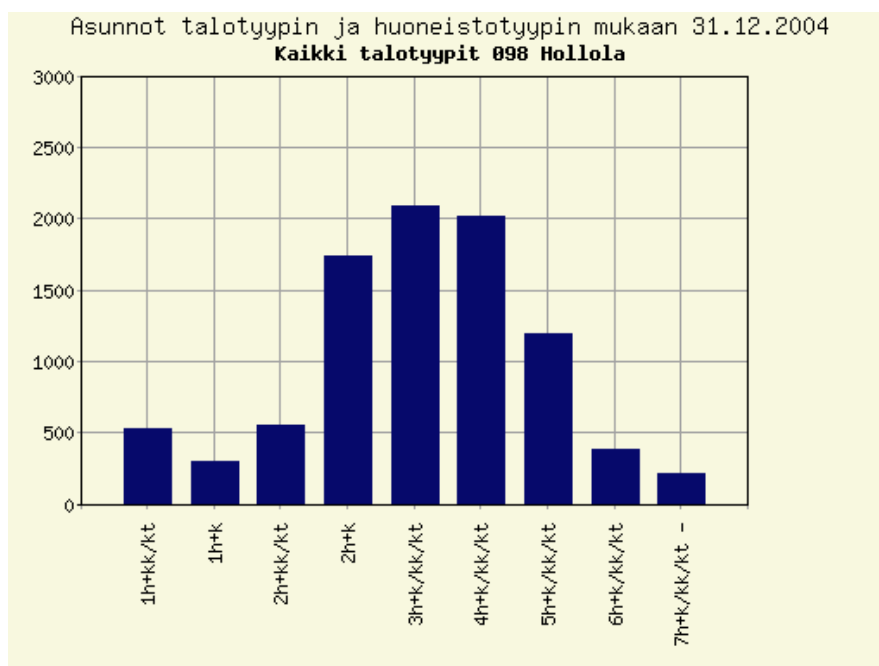
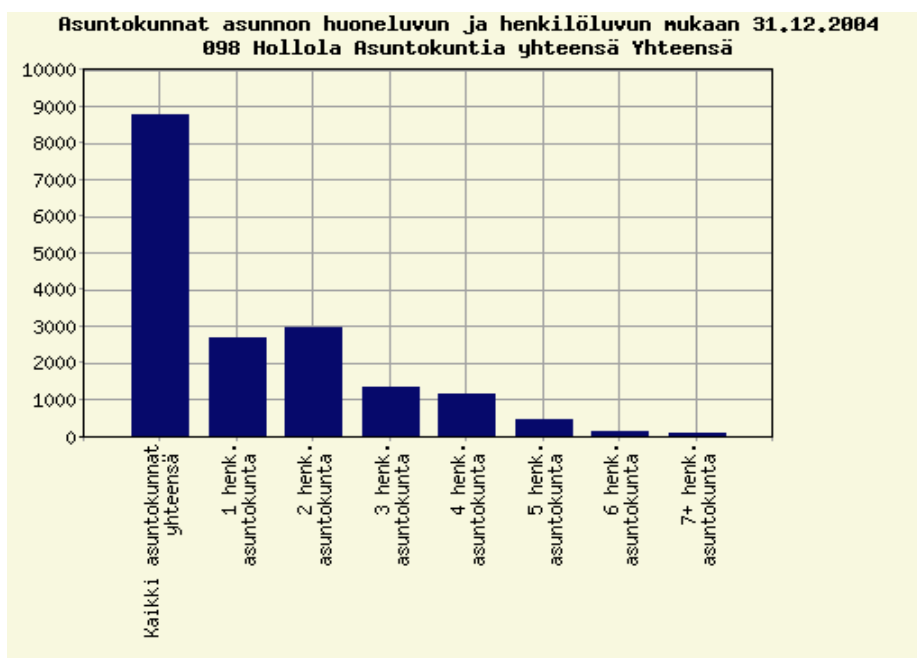
Vuosi	Yhteensä	1 henk. %	2 henk. %	3 henk. %	4 henk. %	Nuoria %
2001	323	36,2	32,8	18,5	12,3	(11,5)
2002	369	55,3	19,0	9,5	16,2	(21,7)
2003	285	45,2	23,9	16,8	14,0	(23,9)
2004	300	42,7	26,0	13,7	17,7	(20,7)

#### Vuokralla asuvien asutokuntien osuus Lahden kaupunkiseudulla

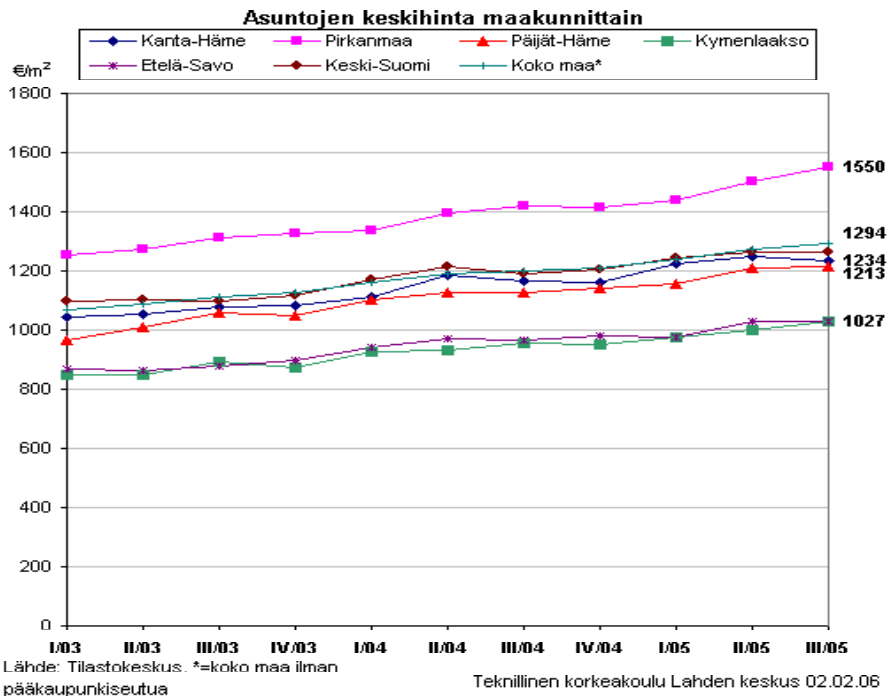
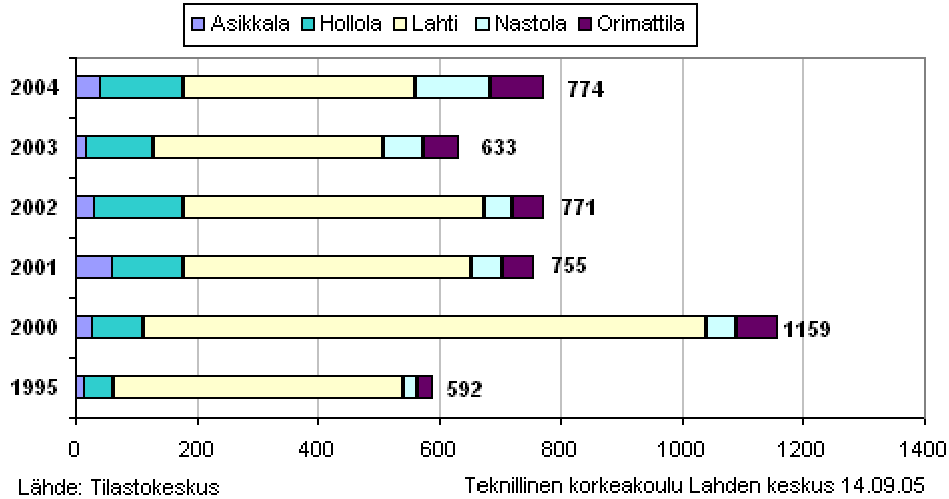


Lähde: Tilastokeskus

Teknillinen korkeakoulu Lahden keskus 07.02.06



### Valmistuneet asunnot Lahden kaupunkiseudulla

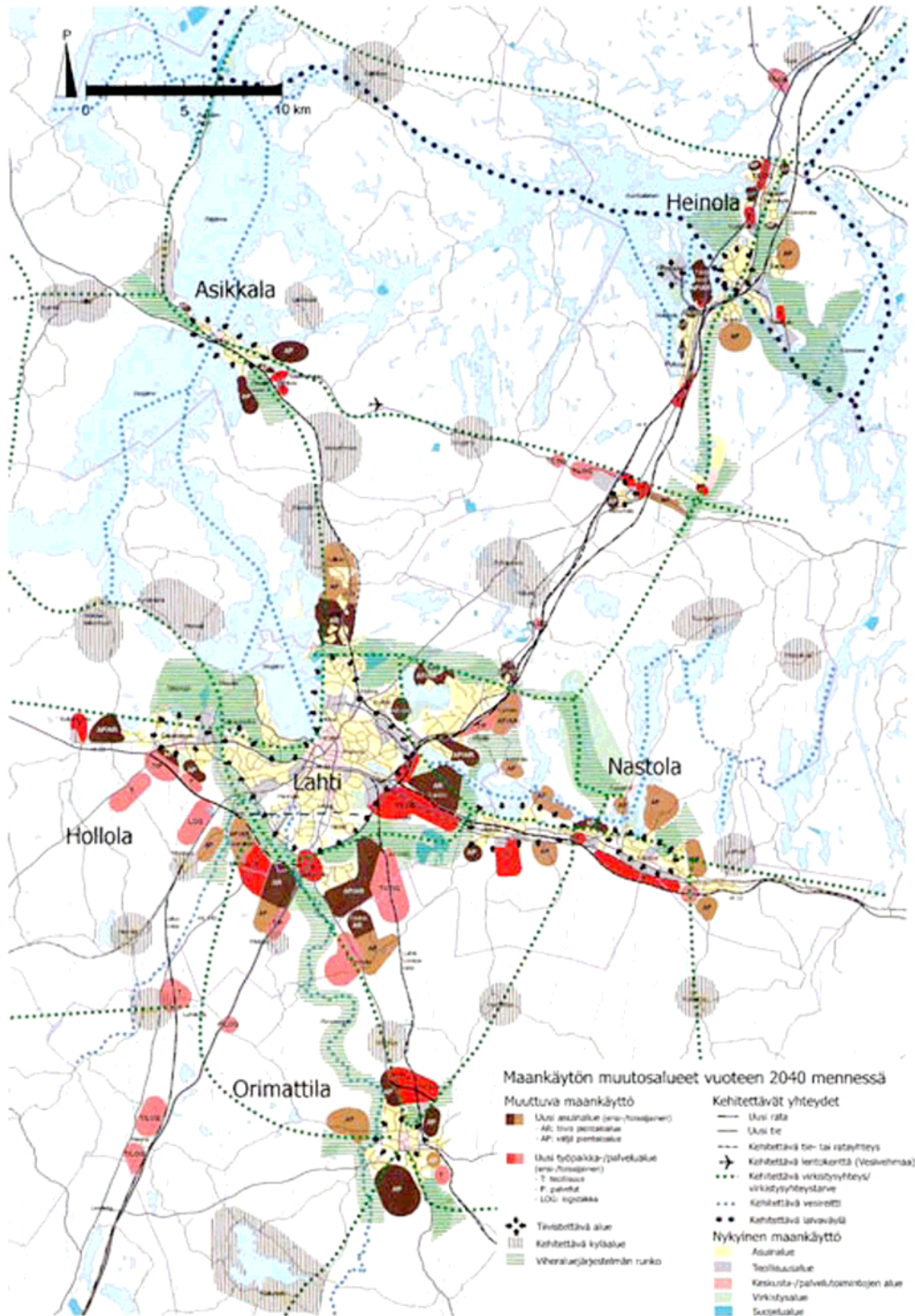


### VALTUUSTOKYSELYN 10.-11-2005 TULOKSIA ASUNTOPOLITIIKAN KANNALTA NÄHTYÄ

- asumis- ja ihmislähtöisyys
- neljä eniten imagoon vaikuttavaa tekijää:
  - tasapainoinen palvelurakenne
  - turvallinen asuin ympäristö
  - viihtyisä ja laadukas asuin ympäristö
  - talous kunnossa
- Hollolaa haluttiin kehittää ylivoimaisesti eniten asuin- ja yrityskuntana
- kunnan kehittämisessä haluttiin panostaa erityisesti:
  - peruspalveluiden laatuun
  - hyviin asumispaikkoihin
  - hyviin liikenne yhteyksiin
  - luonnon läheisyyteen
- Tulevaisuuden houkuttelevina asuinalueina nousivat esille:
  - hyvinkin tasavahvoina Miekkiön, Kukkila-Kalliolan sekä Nostavan suunnat. Lisäksi melko vahvana mukana Nostavan suunta.

- valtuusto on valmis panostamaan lisää kehittämiseen, mm. kaavoitukseen ja maanhankintaan; lisäksi oltiin vahvasti sitä mieltä, että kaavoitussopimuksia pitäisi tehdä myös yksityisten kanssa. Panostuksen suuruus riippuisi vuosittaisen omaisuuden myynnistä saatavien tulojen määrästä.
- Vuosittaiseksi asuntotuotannon määräksi sopisi valtuutettujen enemmistön mielestä nykyinen 150 kpl/v
- nykyistä vuokra-asumisen määrää valtuutetut pitivät myös sopivana ja se pitäisi kohdistaa pääsääntöisesti nuoriin, lapsiperheisiin, työ-/keski-ikäisiin sekä vanhuksiin.
- kyselyn mukaan vuokratalotoiminnan hoitaminen nähtiin tasapuolisesti sekä kaupunkiseudun yhteistyömuotoisena että yksityisen tahon hoitamana. Myös kunnan kokonaan omistajuus nähtiin vaihtoehtona.
- asuinympäristön laadun panostaminen pitäisi kyselyn mukaan kohdistaa erityisesti nuorille suunnattuihin toimintoihin ja ulkoilureittien kehittämiseen





## Valtion asuntorahasto

## KUNTATIELOMAKE 2005

098 HOLLOLA

## Päijät-Häme

1(2)

Väkiluku 31.12.2004	20 965			
Väestön kehitys 2000-2004/v.	147			
Väestön kehitys 2003-2004	210			
Asuntokanta 2005 ja asuinrakennusten perusparannustarve 2006 - 2015 (VTT/RTE)	Asuntokanta		Perusparannustarve	
	Taloja	Asuntoja	Taloja	Asuntoja
Erilliset pientalot	4 784	4 892	1 245	1 270
Kytkeytyt pientalot	270	1 328	67	325
Kerrostalot	120	2 866	29	698
<b>Yhteensä</b>	<b>5 174</b>	<b>9 086</b>	<b>1 340</b>	<b>2 293</b>
Asuminen	Asumisväljiys		Ahtaasti asuvat	
	M <sup>2</sup> /henkilö 2003		(normi 4) 2003 (%)	
	Kaikki as.kunnat	4-henk. as.kunnat	Kaikki as.kunnat	4-henk. as.kunnat
Kunta	38,3	28,0	11,3	28,0
Maakunta	37,3	26,6	9,7	33,5
Koko maa	36,7	26,7	10,9	33,0
Muut kunnat	38,3	28,4	12,8	28,8
Asuntojen varustetaso 2003	Puutteellinen (%)		Erittäin puutteellinen (%)	
	Kaikki as.kunnat	Vanhusas. yli 65 v.	Kaikki as.kunnat	Vanhusas. yli 65 v.
Kunta	4,8	7,0	7,3	10,8
Maakunta	4,6	5,2	6,7	8,1
Koko maa	5,1	6,6	6,3	8,5
Muut kunnat	7,8	10,6	11,5	14,9
Asuntokanta 2003	Asuntoja kpl	Muutos % 1998-2003	Vuokra-as. kpl	Muutos % 1998-2003
Kunta	9 048	7,2	2 018	11,5
Maakunta	102 239	4,7	33 121	10,0
Koko maa	2 603 909	5,9	832 495	11,2
Muut kunnat	734 875	5,7	146 677	7,8
Vuokra-asuntoja 100 asukasta kohti	Kaikki 2003	Aravat 2004		
Kunta	9,7	4,9		
Maakunta	16,7	7,4		
Koko maa	16,0	7,3		
Muut kunnat	9,3	4,6		
Aravavuokra-asunnot 2004	kpl			
Kunnan omistamia				
Muita				
<b>Yhteensä</b>	<b>1 031</b>			

## Valtion asuntorahasto

## KUNTATIETOLOMAKE 2005

098 HOLLOLA

Paijät-Häme

Asuntomarkkinakysely 15.11.2004

2(2)

Hakijajono Aravuokra-asuntoihin	Hakijoita yhteensä	Eritt.kiireell. as.tarve %		1 henkilön ruokakuntia %	
		kunta	maakunta	kunta	maakunta
Marrask. 2003	537	12,1	14,5	..	..
Marrask. 2004	309	21,4	15,2	72,5	56,5
Haettavana olleet Aravuokra-asunnot (vapautuneet ja valmistuneet)	Asuntoja	Näistä uusia	Hakijoita /asunto		Asukasvaihtuvuus %
			kunta	maakunta	
Vuonna 2003	304	0	2,6	3,6	26,8
Vuonna 2004	322	0	2,2	3,8	29,3
Hakijat Aravuokra-asuntoihin 2004					
Yhteensä	1 henk. %	2 henk. %	3 henk. %	4+ henk. %	Nuoria %
712	49,9	27,2	12,4	10,5	31,7
Asunnon saaneet 2004					
Yhteensä	1 henk. %	2 henk. %	3 henk. %	4+ henk. %	Nuoria %
300	42,7	26,0	13,7	17,7	20,7
Tyhjät aravuokra-asunnot	Vähint. 2 kk		Vähint. 6 kk		
	as. kpl	% kannasta	as. kpl	% kannasta	
Marrask. 2003	16	1,4	7	0,6	
Marrask. 2004	0	0,0	0	0,0	
Vanhusten asunnot 2004					
Kaikki palveluasunnot		ARA	Vapaarahoitt.		
Asuntoja	as./100 yli 75 v	vuokra-asuntoja	Vuokra-as.	Omistusas.	
131	12,3	95	36	0	
Kunnan arvio vanhusten palveluasuntojen lisätarpeesta vuosina 2005-2010					
keskimäärin asuntoa / vuosi	0				
Kunnan arvio vanhusten asuntojen peruskorjaustarpeesta					
Keskimäärin asuntoa/vuosi	10				
Asunnottomat	2002	2003	2004		
Ulkona,yömajoissa, yms.	0	0	0		
Laitoksissa	4	3	1		
Sukulaisten ja tuttav.luona	8	16	10		
Yhteensä	12	19	11		
- näistä naisia	1	6	1		
- näistä nuoria (alle 25 v)	2	4	1		
Asunnottomat perheet	0	0	2		
Asumisoikeusasunnot	2002	2003	2004		
Asuntoja valmistui/vapautui	10	33	9		
Asunnoista vuokrattu	0	0	0		
Asunnoista tyhjillään	0	0	0		
Asuntokanta	81	99	99		

Lähteet: Tilastokeskus ja ARA

